

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **134/2017**  
data udienza e

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002, 003, 004,  
005, 006, 007**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: [dtovaniarch@gmail.com](mailto:dtovaniarch@gmail.com)

Pec: [davide.tovani@archiworldpec.it](mailto:davide.tovani@archiworldpec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

foglio 50, particella 471, subalterno 8, indirizzo VIA DEI PINI SNC, piano S1-T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A7, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie 241 mq. Totale escluse aree scoperte: 224 mq, rendita € 976,10

Bene Comune non censibile, foglio 50, particella 471, subalterno 6, indirizzo VIA DEI PINI SNC, piano S1, comune LICCIANA NARDI

foglio 50, particella 471, subalterno 7, indirizzo Via dei Pini SNC, piano S1, comune LICCIANA NARDI, categoria C/6, classe 6, superficie 28 mq, rendita € 82,43

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Categoria:**

foglio 50, particella 471, subalterno 10, indirizzo Via Dei Pini SNC, piano S1-T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 234, rendita € 1.022,58

foglio 50, particella 471, subalterno 9, indirizzo Via dei Pini SNC, piano S1, comune LICCIANA NARDI, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita € 76,54

Bene Comune non censibile, foglio 50, particella 471, subalterno 6, indirizzo Via dei Pini snc, comune LICCIANA NARDI

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria LICCIANA NARDI foglio 50, particella 479, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 35 ca, reddito dominicale: € 0,04 €, reddito agrario: € 0,04 €,

sezione censuaria LICCIANA NARDI foglio 50, particella 480, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1 are 13 ca, reddito dominicale: € 0,12 €, reddito agrario: € 0,12 €,

sezione censuaria LICCIANA NARDI foglio 50, particella 481, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 1 are 79 ca, reddito dominicale: € 0,18 €, reddito agrario: € 0,18 €,

sezione censuaria LICCIANA NARDI foglio 50, particella 482, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 6 are 61 ca, reddito dominicale: € 0,68 €, reddito agrario: € 0,68 €,

sezione censuaria LICCIANA NARDI foglio 50, particella 483, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 27 ca, reddito dominicale: € 0,04 €, reddito agrario: € 0,04 €,

sezione censuaria Licciana NARDI foglio 50, particella 472, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 89 ca, reddito dominicale: € Euro:0,05, reddito agrario: € Euro:0,05,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 475, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,01,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 476, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 8 are 84 ca, reddito dominicale: € Euro:0,46, reddito agrario: € Euro:0,46,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 474, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 54 ca, reddito dominicale: € Euro:0,03, reddito agrario: € Euro:0,03,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 495, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 4 are 45 ca, reddito dominicale: € Euro:0,23, reddito agrario: € Euro:0,11,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 499, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 29 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,01,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 529, qualità PASCOLO, superficie catastale 8 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,00,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 530, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2 are 31 ca, reddito dominicale: € Euro:0,12,

reddito agrario: € Euro:0,06,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 531, qualità PASCOLO ,  
classe 1, superficie catastale 12 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito  
agrario: € Euro:0,00,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 484, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 2 are 84 ca, reddito dominicale: € Euro:0,15,  
reddito agrario: € Euro: 0,07,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 485, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 1 are 25 ca, reddito dominicale: € Euro:0,06,  
reddito agrario: € Euro:0,03,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 486, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 6 are 31 ca, reddito dominicale: € Euro:0,33,  
reddito agrario: € Euro: 0,16,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 487, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 1 are 75 ca, reddito dominicale: € Euro:0,09,  
reddito agrario: € Euro:0,05,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 488, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 8 are 12 ca, reddito dominicale: € Euro:0,42,  
reddito agrario: € Euro: 0,21,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 500, qualità PASCOLO,  
classe 1, superficie catastale 7 are 74 ca, reddito dominicale: € Euro:0,40,  
reddito agrario: € Euro: 0,20,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 501, qualità PASCOLO,  
classe 1, superficie catastale 2 are 13 ca, reddito dominicale: € Euro:0,11,  
reddito agrario: € Euro: 0,06,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 503, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 4 are 21 ca, reddito dominicale: € Euro:0,22,  
reddito agrario: € Euro: 0,11,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 507, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 1 are 6 ca, reddito dominicale: € Euro:0,05, reddito  
agrario: € Euro: 0,03,

sezione censuaria Licciana Nardi foglio 50, particella 367, qualità PASCOLO ARB,  
classe 1, superficie catastale 2 are 60 ca, reddito dominicale: € Euro:0,13,  
reddito agrario: € Euro: 0,07,

sezione censuaria licciana Nardi foglio 50, particella 528, qualità PASCOLO ,  
classe 1, superficie catastale 16 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito  
agrario: € Euro:0,00,

sezione censuaria licciana Nardi foglio 50, particella 505, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 10 are 16 ca, reddito dominicale: € Euro:0,52, reddito agrario: € Euro: 0,26,

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

foglio 54, particella 1060, subalterno 20, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 2, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

foglio 54, particella 1060, subalterno 31, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 3, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

foglio 54, particella 1060, subalterno 41, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 4, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Corpo:** G

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

foglio 54, particella 1060, subalterno 42, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 5, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**2. Sfato di possesso**

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:**

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Possesso:**

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Possesso:** Libero

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Possesso:** Libero

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Possesso:** Libero

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Corpo:** G

**Possesso:** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Corpo:** G

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016



**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Corpo:** G

**Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 002

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 003

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 004

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 005

**Corpo:** E

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 006

**Corpo:** F  
Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016  
**Lotto:** 007

**Corpo:** G  
Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Corpo:** G

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Corpo:** G

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 418.843,50

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 362.602,82

**Bene:** Via dei Pini snc - Terrarossa - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 198.900,00

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:** € 89.336,41

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 005

**Prezzo da libero:** € 100.785,25

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 006

**Prezzo da libero:** € 90.025,51

**Bene:** Largo A. Spinelli - Masero - Licciana Nardi (MS) - 54016

**Lotto:** 007

**Prezzo da libero:** € 23.579,00

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Terrarossa**  
Via dei Pini snc

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**SI**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: **Terrarossa, Via dei Pini snc**

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà  
Cod. Fiscale: **[REDACTED]**  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 50, particella 471, subalterno 8, indirizzo VIA DEI PINI SNC, piano S1-T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A7, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie 241 mq. Totale escluse aree scoperte: 224 mq, rendita € 976,10

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene Comune non censibile, foglio 50, particella 471, subalterno 6, indirizzo VIA DEI PINI SNC, piano S1, comune LICCIANA NARDI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: I, foglio 50, particella 471, subalterno 7, indirizzo Via dei Pini SNC, piano S1, comune LICCIANA NARDI, categoria C/6, classe 6, superficie 28 mq, rendita € 82,43

**Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale, in base alle ricerche eseguite presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale del bene.**

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si

trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile/i soggetti a Procedura è marginale al centro abitato della frazione di Terrarossa, su una vasta piana che affaccia sulla vallata del Magra prospiciente la Statale della Cisa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 La Spezia Parma Circa 2 Km , SS della Cisa Circa 500 metri

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Promissario Acquirente.

#### **Opponibilità ai terzi:**

Note: Si specifica che allo stato attuale il bene immobiliare è occupato senza alcun titolo opponibile alla procedura. Il promissario acquirente detiene le chiavi e il possesso del bene senza alcun compromesso trascritto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

##### 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

##### 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

##### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

##### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia ; A rogito di Notaio Chianca Gennaro in data 15/07/2015 ai nn. 47846/29955; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 16/07/2015 ai nn. 5845/4325;

#### 4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 22/09/2017 ai nn. 8409/6106;

##### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** N.D.  
**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** N.D.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area soggetta a Tutela Paesaggistica Ambientale (artt. 136 e 137 e 142)  
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 12/05/1971 al 04/08/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri Immobiliari: SI; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 12/05/1971, al nn. 2899/2328.

Note: Regolato da testamento presso notaio Isio Zannoni il 10.03.1971 ,Rep. 18630. Trascritto presso Conservatoria MS il 05.04.1971 ai nn. 2052/1659.

**Titolare/Proprietario:** dal 04/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Crescenzo Monica, in data 04/08/2005, ai nn. 1722; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 05/08/2005, ai nn. 8398/5079.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso n. 14/09  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Nuova costruzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4171  
Rilascio in data 16/04/2010  
L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 14  
Intestazione:



Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Variazioni progettuale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 06/04/2016 al n. di prot. 2318.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3/17  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Opere Urbanizzazione Primaria 1° Stralcio funzionale complesso residenziale loc. Il Pino Terrarossa.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/02/2017 al n. di prot. 986  
Rilascio in data 19/09/2017 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:**

1. Si riporta che il permesso è stata ritirato il 14.10.2017
2. Come specificato da documentazione allegata i lavori in oggetto dovranno essere iniziati entro il 19.09.2018 ed ultimati entro 19.09.2021

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo, sul lato sud verso il giardino, è presente una struttura lignea (pompeiana) con copertura vetrata a falda inclinata e sistema di smaltimento delle acque meteoriche (gronda e pluviali). Allo stato attuale tale struttura NON è conforme a livello edilizio.

Regolarizzabili mediante:

1. Variante a completamento (SCIA a completamento).
2. Autorizzazione paesaggistica.

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione tramite deposito permessi necessari.

1. Deposito di variante a completamento (SCIA a completamento) riferita all'attuale "Scia per variante del Fabbricato Lotto 1" del 06.04.2016 2.

2. Ottenimento Autorizzazione Paesaggistica

Spese Professionali : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**Note:**

- Il deposito della SCIA a completamento (riferita alla attuale "Scia per variante del Fabbricato Lotto 1" del 06.04.2016) prima della scadenza e/o chiusura dell'attuale variante aperta garantisce l'esenzione dal pagamento di Sanzioni.

- Nell'importo delle spese per la regolarizzazione sono esclusi costi di bolli vari e diritti di segreteria delle P.A. competenti al rilascio dei permessi.

**Note sulla conformità edilizia: Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale NON si può dichiarare la conformità edilizia nel rispetto della documentazione regolarmente depositata e autorizzata.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

frazione: Terrarossa, Via del Pini snc	
Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001.
Zona omogenea:	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO. Delibera C.C n.59 del 27.09.2010 (Adottato). Delibera C.C. n.97 20.12.2010 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzioni stipulata con il Comune di Liciana Nardi. Registrato a La Spezia Notaio Chianca il 16.07.2015 al n. rep. 4141. Trascritto a Massa Carrara il 16.07.2015 nn. 5845/4325
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali, rimandando alla Copia allegata della Convenzione stipulata. 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore [REDACTED] Art.2 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria. Art 3. 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto Attuatore [REDACTED] 5. In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare obblighi ed oneri vengono posti a carico dei futuri aventi causa.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione area C3.6
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica. In particolare: (art.10), in caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare obblighi ed oneri vengono posti a carico dei futuri aventi causa.
Rapporto di copertura:	< 40 % della Sf
Altezza massima ammessa:	7.00 m
Volume massimo ammesso:	4.000 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note generali sulla conformità:**

**Allo stato attuale si può dichiarare la conformità Urbanistica nel rispetto degli strumenti vigenti sul territorio.**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Il lotto 01 fa parte di edificio classificabile come "villino" di due piani fuori terra più un livello seminterrato. Si caratterizza da due blocchi confinanti sostanzialmente speculari e indipendenti che danno origine a un complesso bifamiliare. I tre livelli sono collegati da scala interna, a livello inferiore (Ovest) rispetto al piano identificato come terreno, è presente un accesso esterno pedonale, nel lato sud (dal giardino) è un accesso carrabile.

La pianta ha una conformazione quadrangolare regolare ed è confinata su tutti i quattro lati con l'esterno, a sud ed est con il giardino; sul lato nord è collocato un porficato con copertura in manto di tegole comune alle due unità immobiliari del complesso. Lungo il prospetto sud è presente una pompeiana di legno con copertura trasparente che affaccia sul giardino.

L'esterno presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore chiaro. Gli infissi sono in PVC bianco con scuri esterni verdi di alluminio. Lungo il perimetro del edificio, a livello terreno, sono presenti marciapiedi piastrellati e un balcone che affaccio sull'accesso pertinenziale collocato al livello inferiore. A livello seminterrato è il garage con accesso tramite portellone basculante.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra più un livello seminterrato collegati da scala interna per una superficie netta totale di circa 204 mq.

L'ingresso alla proprietà avviene da cancello pedonale (in ferro) collocato al livello inferiore, esso immette sulla corte di pertinenza e attraverso una doppia rampa conduce al livello superiore dove lungo il terrazzo a ovest è presente la porta d'ingresso. L'accesso all'interno dell'immobile può avvenire anche tramite porta interna dal Garage.

**Livello Seminterrato.**

Il livello seminterrato sviluppa una superficie utile netta di circa 65 mq e si caratterizza per la presenza di 7 ambienti distinti compreso il corridoio di disimpegno, esso si collega al livello superiore tramite scala interna. Sui tre lati perimetrali sud, est ed ovest è presente un'ampia intercapedine, con illuminazione aerea di circa 62 mq netti nella quale si collocano anche gli impianti. Il livello è collegato, tramite porta, al garage di pertinenza dell'immobile. Il Garage è collocato nel lato nord, l'accesso è direttamente dall'esterno a ovest. La forma del lotto è rettangolare e sviluppa una superficie totale di circa 28 mq, adatto a ospitare un'autovettura e organizzare il restante spazio a uso cantina, ricovero biciclette/scooter. La pavimentazione è di piastrelle rettangolari ceramiche, le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate di bianco. La chiusura avviene tramite porta basculante in acciaio zincato di colore verde. Le dimensioni sono di circa 2,90 di larghezza e 2,30 di altezza.

**Livello terreno.**

Il livello terreno sviluppa una superficie utile netta di circa 71.6 mq, si presenta come un grosso open space dove al centro è collocata la scala di collegamento interna, un piccolo disimpegno di circa 1.95 mq netti, un wc di 2.93 mq netti e un ripostiglio/dispensa di 3,5 mq netti.

La zona soggiorno, lungo il lato nord, sviluppa una superficie netta di circa 29 mq a sud è la zona cucina/pranzo di circa 30,8 mq netti. La cucina è suddivisa dall'area pranzo tramite una parete in arredo di legno. Dalla cucina si accede al giardino di pertinenza.

**Livello Primo.**

Il piano prima identifica la zona notte e sviluppa una superficie netta di circa 67 mq, è composto da 3 camere da letto e due wc oltre al corridoio di disimpegno. La camera principale è di circa 17 mq netti ed collocata nell'angolo sud-est, si caratterizza per la

presenza di un soppalco in arredo che funge da cabina armadio. Nel angolo sud-ovest è una seconda camera di circa 12 mq netti con affaccio sul balcone; all'angolo opposto (nord-est) è la terza camera da letto di circa 12 mq netti, anch'essa con soppalco in arredo. Completano il livello i due Wc uno collocato sulla angolo nord-ovest di circa 8.7 mq netti e affaccio sul balcone, l'altro di circa 5.6 mq netti e affaccio esterno ad est.

\*1 Le misure, m2 riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi catastali e ipotecari e Ufficio Tecnico Comunale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: 01079800452

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **582,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono nel complesso buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone**

Strutture verticali **materiale: c.a. condizioni: buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone**

Infissi esterni **tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone**

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: Acciaio condizioni: buone**

Infissi esterni **tipologia: fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone**

Infissi interni **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone**

Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco tradizionale</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Mattonelle ceramiche</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>Esterna</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'impianto citofonico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'impianto elettrico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'impianto appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>Pavimento radiante</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: L'impianto termico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
<b>Impianti (conformità e certificazioni)</b>	

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con Impianto a GPL. Bombola Esterna. Diffusori a Impianto Radiante.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la

superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalente
Unità Immobiliare	sup lorda di pavimento	241,00	1,00	241,00
Giardino e Corte	sup lorda di pavimento	313,00	0,10	31,30
Garage	sup lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
		<b>582,00</b>		<b>286,30</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 Semestre

Zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI- TERRAROSSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1950

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato

del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, Inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

## 8.2 Fonti di informazione:

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7]

#### 1 Fonti dirette

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

A fronte delle informazioni acquisite si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limitature.
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione (10/15 anni) e con spazi verdi esterni di pertinenza e possibilità di parcheggio.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato al mq: 1.723,00 €/mq

#### 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI- TERRAROSSA", Codice zona B1, Microzona n.2, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A7 (Ville e Villini); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.400,00 €/mq e un massimo di euro 1.950,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è buono, trattasi però di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al mq: 1.675,00 €/m2.

### 3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei due valori individuati attraverso le due differenti indagini eseguite.



Valore complessivo intero Lotto 1 =  $(V1 + V2) / 2 = € 486.710,00$

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Unità Immobiliare	241,00	€ 1.700,00	€ 409.700,00
Giardino e Corte	31,30	€ 1.700,00	€ 53.210,00
Garage	14,00	€ 1.700,00	€ 23.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 486.710,00
Valore Corpo			€ 486.710,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 486.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 486.710,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione in villini [A7]	286,30	€ 486.710,00	€ 486.710,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 74.266,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 418.843,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 418.843,50

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Terrarossa**  
Via dei Pini snc

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nei ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B.**

**sito in frazione: Terrarossa, Via dei Pini snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

con sede in LICCIANA NARDI, foglio 50, particella 471, subalterno 10, indirizzo Via Dei Pini SNC, piano S1-T-1, comune LICCIANA NARDI, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 234, rendita € 1.022,58

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: l. foglio 50, particella 471, subalterno 9, indirizzo Via dei Pini SNC, piano S1, comune LICCIANA NARDI, categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita € 76,54

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene Comune non censibile, foglio 50, particella 471, subalterno 6, indirizzo Via dei Pini snc, comune LICCIANA NARDI

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale, al livello seminterrato, risultano difformità nelle distribuzioni interne:

1. aperture e chiusure di muri e non riportati nella documentazione autorizzata.
2. vani ambiente (principali e accessori) non riportati correttamente nella documentazione autorizzata.
3. il soppalco accessorio al piano primo non è rappresentato nella planimetria catastale

Precisamente:

- I due vani delimitati a, est e ad ovest da due pareti chiuse con accesso esclusivamente dalla abitazione (cantina) allo stato attuale dei luoghi non esistono.
  - L'apertura sulla parete sud è in realtà una finestra che affaccia sull'intercapedine.
  - Nell'angolo sud-ovest è presente un vano singolo con accesso tramite apertura sulla parete sud-ovest e delimitato da una parete chiusa a sud.
- Nella planimetria catastale gli ambienti delimitati dalle due pareti a est e sud e comunicanti con i gli interni del seminterrato vengono identificati come "Cantina". Questo comporta un erronea classificazione della superficie catastale.

Regolarizzabili mediante: Redazione di Nuova pratica DOGFA per aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione tramite aggiornamento catastale nella distribuzione degli ambienti interni.

Spese Professionali: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Note:

-Nell'importo delle spese per la regolarizzazione sono esclusi costi di bolli vari e diritti di segreteria delle P.A. competenti.

**Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale, in base alle ricerche eseguite presso il NCEU NON si può dichiarare la conformità catastale del bene.**

## 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile/i soggetti a Procedura è marginale al centro abitato della frazione di Terrarossa, su una vasta piana che affaccia sulla vallata del Magra prospiciente la Statale della Cisa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A 15 La Spezia- Parma Circa 2 Km, SS della Cisa Circa 500 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Opponibilità ai terzi:

Note: si specifica che allo stato attuale il bene immobiliare è occupato senza alcun titolo opponibile alla procedura. Il promissario acquirente detiene le chiavi e il possesso del bene senza alcun compromesso trascritto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia ; A rogito di Notaio Chianca Gennaro in data 15/07/2015 ai nn. 47846/29955; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 16/07/2015 ai nn. 5845/4325;

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 22/09/2017 ai nn. 8409/6106;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** N.d.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** N.D.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Note indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

Area soggetta a Tutela Paesaggistica Ambientale (artt. 136 e 137 e 142)

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 12/05/1971 al 04/08/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri

immobiliari: SI; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 12/05/1971, al nn. 2899/2328.

Note: Regolato da testamento presso notaio Isio Zannoni il 10.03.1971, Rep. 18630. Trascritto presso Conservatoria MS il 05.04.1971 al nn. 2052/1659.

**Titolare/Proprietario:** dal 04/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Crescenzo Monica, in data 04/08/2005, al nn. 1722; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 05/08/2005, al nn. 8398/5079.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso n. 14/09  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Nuova costruzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4171  
Rilascio in data 16/04/2010 al n. di prot.  
L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 14  
Intestazione:  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Variazioni progettuale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 06/04/2016 al n. di prot. 2318  
L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3/17  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Opere Urbanizzazione Primaria 1 Stralcio funzionale complesso residenziale loc. Il Pino Terrarossa.  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/02/2017 al n. di prot. 986  
Rilascio in data 19/09/2017 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### NOTE:

1. Si riporta che il permesso è stata ritirato il 14.10.2017
2. Come specificato da documentazione allegata i lavori in oggetto dovranno essere iniziati entro il 19.09.2018 ed ultimati entro 19.09.2021

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: allo stato attuale, nella intercapedine al livello seminterrato, risultano difformità nelle distribuzioni interne:

1. aperture e chiusure di muri e non riportati nella documentazione autorizzata.
2. vani ambiente non riportati correttamente nella documentazione autorizzata.

Precisamente:

- I due vani delimitati a, est e ad ovest da due pareti chiuse con accesso esclusivamente dalla abitazione (cantina) allo stato attuale dei luoghi non esistono.

- L'apertura sulla parete sud è in realtà una finestra che affaccia sull'intercapedine. -  
Nell'angolo sud-ovest è presente un vano singolo con accesso tramite apertura sulla  
parete sud-ovest e delimitato da una parete a sud.

Regolarizzabili mediante:

1. Variante a completamento (SCIA a completamento).

Descrizione delle opere da sanare:

Regolarizzazione tramite deposito permessi necessari.

1. Deposito di variante a completamento (SCIA a completamento) riferita all'attuale "Scia  
per variante del Fabbricato Lotto 1" del 06-04.2016

Prestazioni professionali: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note:

-Il deposito della SCIA a completamento (riferita alla attuale "Scia per variante del Fabbricato Lotto  
1" del 06.04.2016) prima della scadenza e/o chiusura dell'attuale variante aperta garantisce  
l'esenzione dal pagamento di Sanzioni.

-Nell'importo delle spese per la regolarizzazione sono esclusi costi di bolli vari e diritti di segreteria  
delle P.A. competenti al rilascio dei permessi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano primo (zona notte) è presente un  
soppalco accessorio (SNR superficie non residenziale da RE Comunale), l'accesso avviene  
dalla stanza armadi in corrispondenza della camera padronale (nord-est), attualmente  
tramite scala a pioli. Strutturalmente è realizzata con travi di legno, il piano di calpestio è  
costituito da un tavolato, nel lato ovest e in parte ad est è delimitato da una ringhiera in  
ferro. Il soppalco planimetricamente si colloca sopra al vano scale e al disimpegno, le  
travi poggiano sulle murature interne che delimitano il vano scala (lato nord) e il corridoio  
di disimpegno (lato sud).

Regolarizzabili mediante:

1. Variante a completamento (SCIA a completamento).

2. SCIA strutturale" dal Genio Civile

Descrizione delle opere da sanare: al fine di regolarizzare la presenza del soppalco è  
necessario l'ottenimento dei Titoli Abilitativi:

1. variante a completamento (SCIA a completamento)

2. SCIA Genio Civile relativa ad interventi strutturali.

1. variante a completamento (SCIA a completamento)

2. permesso "SCIA strutturale" dal Genio Civile: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note:

-Il deposito della SCIA a completamento (riferita alla attuale "Scia per variante del Fabbricato Lotto  
1" del 06.04.2016) prima della scadenza e/o chiusura dell'attuale variante aperta garantisce  
l'esenzione dal pagamento di Sanzioni.

-Nell'importo delle spese per la regolarizzazione sono esclusi costi di bolli vari e diritti di segreteria  
delle P.A. competenti al rilascio dei permessi.

**Note sulla conformità edilizia: Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale NON si può  
dichiarare la conformità edilizia nel rispetto della documentazione regolarmente  
depositata e autorizzata**

## 7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Terrarossa, Via dei Pini snc	
Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001,
Zona omogenea:	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO. Delibera C.C n.59 del 27.09.2010 (Adottato). Delibera C.C. n.97 20.12.2010 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE C3.6
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzioni stipulata con il Comune di Liciana Nardi. Registrato a La Spezia Notaio Chianca il 16.07.2015 al n. rep. 4141. Trascritto a Massa Carrara il 16.07.2015 nn. 5845/4325
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali, rimandando alla Copia allegata della Convenzione stipulata. 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore. Art.2 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria. Art 3. 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto Attuatore [REDACTED] 4. In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare obblighi ed oneri vengono posti a carico dei futuri aventi causa.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione area C3.6
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica. In particolare art.10. "In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare obblighi ed oneri vengono posti a carico dei futuri aventi causa".
Rapporto di copertura:	< 40 % della Sf
Altezza massima ammessa:	7,00 m
Volume massimo ammesso:	4.000 mc

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

**Note generali sulla conformità: allo stato attuale si può dichiarare la conformità Urbanistica nel rispetto degli strumenti vigenti sul territorio.**

Descrizione: di cui al punto B

Il lotto 02 fa parte di edificio classificabile come "villino" di due piani fuori terra più un livello seminterrato. Si caratterizza da due blocchi confinanti e sostanzialmente speculari e indipendenti che danno origine a un complesso bifamiliare. I tre livelli sono collegati da scala interna, a livello inferiore (Ovest) rispetto al piano identificato come terreno, è presente un accesso esterno pedonale.

La pianta ha una conformazione quadrangolare regolare ed è confinata su tutti i quattro lati con l'esterno, a nord ed est con il giardino pertinenziale; sul lato sud è collocato un porticato con copertura in manto di tegole comune alle due unità immobiliari del complesso.

L'esterno presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore chiaro. Gli infissi sono in PVC bianco con scuri esterni verdi di alluminio. Lungo il perimetro del edificio a livello terreno, sono presenti marciapiedi piastrellati e un balcone con affaccio sull'accesso pertinenziale collocato al livello inferiore. A livello seminterrato è il garage, con accesso tramite portellone basculante.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra più un livello seminterrato collegati da scala interna per una superficie netta totale di circa 175 mq.

L'ingresso principale alla proprietà avviene da cancello pedonale (in ferro) collocato al livello inferiore, esso immette sulla corte di pertinenza e attraverso una doppia rampa conduce al livello superiore dove lungo il terrazzo a ovest è presente la porta d'ingresso. L'accesso all'immobile può avvenire anche tramite porta interna dal Garage.

#### LIVELLO SEMINTERRATO.

Il livello seminterrato sviluppa una superficie utile netta di circa 53.2 mq e si caratterizza per la presenza di 5 ambienti distinti, esso si collega al livello superiore tramite scala interna. Sui tre lati perimetrali nord, est ed ovest è presente un'ampia intercapedine, con illuminazione aerea di circa 70 mq netti nella quale si collocano anche gli impianti. Il livello interrato è collegato, tramite porta, al garage di pertinenza dell'immobile.

Il Garage è collocato nel lato sud, l'accesso è direttamente dall'esterno a ovest. La forma del lotto è rettangolare e sviluppa una superficie di circa 26 mq, adatto a ospitare un'autovettura e organizzare il restante spazio a uso cantina, ricovero biciclette/scooter. La pavimentazione è di piastrelle rettangolari ceramiche, le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate di bianco. La chiusura avviene tramite porta basculante in acciaio zincato colore verde. Le dimensioni sono di circa 2.9 m di larghezza e 2,30 di altezza. Il garage è collegato direttamente con l'unità immobiliare tramite apertura interna, a nord, e con lo spazio intercapedine/centrale termica con apertura ad est.

#### LIVELLO TERRENO.

Livello terreno sviluppa una superficie utile netta di circa 62.5 è caratterizzato dalla presenza dei tre ambienti distinti: cucina, soggiorno-pranzo e soggiorno. Al centro è collocata la scala di collegamento interna, un piccolo disimpegno di circa 1.95 mq netti, un wc di 2.93 mq netti e un ripostiglio/dispensa di 3.5 mq netti. Dalla cucina si accede al giardino di pertinenza.

#### LIVELLO PRIMO

Il piano prima identifica la zona notte e sviluppa una superficie netta di circa 53 mq, è composto da da 3 camere da letto e due wc oltre al corridoio di disimpegno. La camera principale è di circa 12 mq netti ed collocata nell'angolo nord-est, si caratterizza per la



presenza di un ripostiglio che da accesso a un soppalco accessorio. Nel angolo nord-ovest è una seconda camera di circa 10,7 mq netti con affaccio sul balcone; all'angolo opposto (sud-est) è la terza camera da letto di circa 10,6 mq netti con affaccio sul giardino. Completano il livello i due Wc uno collocato sulla angolo sud-ovest di circa 6,7 mq netti e affaccio sul balcone e l'altro in linea con la scala centrale di circa 4,3 mq netti e affaccio esterno ad est.

\*1 Le misure, m<sup>2</sup> riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi catastali e ipotecari e Ufficio Tecnico Comunale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **509,70**

E' posto al piano: S1-T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato conservativo globale dell'immobile è sufficiente.

Durante il sopralluogo si riscontra la necessità di porre in opera interventi di manutenzione ordinaria, quali verniciature di parti dell'apparato murario, pulitura e diserbamento delle zone esterne (corte-ingresso e giardino), messa in opera di nuovi pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'intervento manufattivo di maggiore consistenza economica riguarda la sostituzione di un termocamino (danneggiato dall'esposizione prolungata alle intemperie) e la messa in opera di un generatore per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione ACS.

Lo stato conservativo degli interni è discreto.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>discrete</b>

Pavim. Esterna materiale: **Mattonelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **Gres** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Porta blindata con rivestimento in lamellare effetto legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **discrete**

**Impianti:**  
Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone**  
- Note: L'impianto citofonico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **Pavimento radiante**  
- Note: 1. L'impianto termico è incompleto, è stata realizzata la rete di distribuzione e gli attacchi, manca il Generatore. 2. L'impianto termico appare visivamente in regola. NON viene però riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	L'impianto termico è incompleto, è stata realizzata la rete di distribuzione e gli attacchi, manca il Generatore. La diffusione avviene per mezzo di Impianto radiante. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	223,00	1,00	223,00
Giardino e corte	sup lorda di pavimento	260,70	0,10	26,07

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 134 / 2017

Garage	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	13,00
		509,70		262,07

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 Semestre

Zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI- TERRAROSSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1950

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Licciana Nardi .

**8.3 Valutazione corpi:**

### 1 Fonti dirette

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

A fronte delle informazioni acquisite si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Regionale e Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limitature.
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione (10/15 anni) e con spazi verdi esterni di pertinenza e possibilità di parcheggio.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato al mq : 1.723,00 €/mq

### 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadeltorrito.it](http://www.agenziadeltorrito.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI- TERRAROSSA", Codice zona B1, Microzona n.2, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A7 (Ville e Villini); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.400,00 €/mq e un massimo di euro 1.950,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è sufficiente, trattasi però di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al mq: 1.675,00 €/m2.

### 3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 2, è dato dalla media aritmetica dei due valori individuati attraverso le due differenti indagini eseguite.

Come riportato nella descrizione dello stato conservativo, sono necessari alcune opere di manutenzione e messa in opera di un nuovo sistema di generazione (caldo /freddo + ACS). Si adopera quindi una riduzione percentuale variabile tra il 3 e il 5 % sul valore individuato al fine di garantire la copertura di tali interventi.

Valore complessivo al m<sup>2</sup> Lotto 1 (con detrazione 3.5 %) =  $(V1 + V2) / 2 = 1.639,54$  €/mq

Valore complessivo Intero Lotto 1 =  $(V1 + V2) / 2 = 429.532,73$  €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	223,00	€ 1.639,00	€ 365.497,00
Giardino e corte	26,07	€ 1.639,00	€ 42.728,73
Garage	13,00	€ 1.639,00	€ 21.307,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 429.532,73
Valore Corpo	€ 429.532,73
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 429.532,73
Valore complessivo diritto e quota	€ 429.532,73

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B		262,07	€ 429.532,73	€ 429.532,73

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarica e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 64.429,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 362.602,82
	€ 362.602,82

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Terrarossa**  
Via dei Pini snc

**Lotto: 003**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in frazione: Terrarossa, Via dei Pini snc**

Note: Si riporta che allo stato attuale tutti i terreni facenti parte del Lotto 003 (escluso il Fg.50 Part 367, destinato a strada pubblica, come riportato nel CDU allegato) sono interessati da un Piano di Lottizzazione (C3.6) regolamentato da Convenzione Urbanistica stipulata tra la parte esecutata e il Comune di Licciana Nardi (Registrata e trascritta il 16.07.2015)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria LICCIANA NARDI, foglio 50, particella 479, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 35 ca, reddito dominicale: € 0,04 €, reddito agrario: € 0,04 €

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria LICCIANA NARDI, foglio 50, particella 480, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1 are 13 ca, reddito dominicale: € 0,12 €, reddito agrario: € 0,12 €

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria LICCIANA NARDI, foglio 50, particella 481, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 1 are 79 ca, reddito dominicale: € 0,18 €, reddito agrario: € 0,18 €

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria LICCIANA NARDI, foglio 50, particella 482, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 6 are 61 ca, reddito dominicale: € 0,68 €, reddito agrario: € 0,68 €

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria LICCIANA NARDI, foglio 50, particella 483, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 27 ca, reddito dominicale: € 0,04 €, reddito agrario: € 0,04 €

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella

472, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 89 ca, reddito dominicale: € Euro:0,05, reddito agrario: € Euro:0,05

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 475, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,01

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 476, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 8 are 84 ca, reddito dominicale: € Euro:0,46, reddito agrario: € Euro:0,46

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 474, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 54 ca, reddito dominicale: € Euro:0,03, reddito agrario: € Euro:0,03

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 495, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 4 are 45 ca, reddito dominicale: € Euro:0,23, reddito agrario: € Euro:0,11

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 499, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 29 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,01

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 529, qualità PASCOLO, superficie catastale 8 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,00

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 530, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2 are 31 ca, reddito dominicale: € Euro:0,12, reddito agrario: € Euro:0,06

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 531, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 12 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,00

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 484, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 2 are 84 ca, reddito dominicale: € Euro:0,15, reddito agrario: € Euro:0,07

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 485, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 1 are 25 ca, reddito dominicale: € Euro:0,06, reddito agrario: € Euro:0,03

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 486, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 6 are 31 ca, reddito dominicale: € Euro:0,33, reddito agrario: € Euro:0,16



**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** CF: [REDACTED] Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 487, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 1 are 75 ca, reddito dominicale: € Euro:0,09, reddito agrario: € Euro:0,05

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** CF: [REDACTED] Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 488, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 8 are 12 ca, reddito dominicale: € Euro:0,42, reddito agrario: € Euro: 0,21

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** CF: [REDACTED] Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 500, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 7 are 74 ca, reddito dominicale: € Euro:0,40, reddito agrario: € Euro: 0,20

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** CF: 0 [REDACTED] Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 501, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 2 are 13 ca, reddito dominicale: € Euro:0,11, reddito agrario: € Euro: 0,06

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in LICCIANA NARDI. CF: 01079800452 Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 503, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 4 are 21 ca, reddito dominicale: € Euro:0,22, reddito agrario: € Euro: 0,11

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 507, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 1 are 6 ca, reddito dominicale: € Euro:0,05, reddito agrario: € Euro: 0,03

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 367, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 2 are 60 ca, reddito dominicale: € Euro:0,13, reddito agrario: € Euro: 0,07

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 528, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 16 ca, reddito dominicale: € Euro:0,01, reddito agrario: € Euro:0,00

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Proprietà per 1/1, sezione censuaria Licciana Nardi, foglio 50, particella 505, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 10 are 16 ca, reddito dominicale: € Euro:0,52, reddito agrario: € Euro: 0,26

**Note sulla conformità catastale: allo stato attuale, in base alle ricerche effettuate presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale del bene.**

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si

trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile/i soggetti a Procedura è marginale al centro abitato della frazione di Terrarossa, su una vasta piana che affaccia sulla vallata del Magra prospiciente la Statale della Cisa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, paesaggistiche.

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, La Spezia

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A 15 La Spezia - Parma circa 2 Km, SS della Cisa Circa 500 metri

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Descrizione onere:

Convenzione Edilizia ; A rogito di [redacted] in data 12/07/2015 ai nn. 47846/29955; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 16/07/2015 ai nn. 5845/4325;

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di contro Importo ipoteca: € 2.400.000; Importo capitale: € 1.200.000 ; A rogito di [redacted] Francesco in data 11/06/2007 ai nn. 61945/15511; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 14/06/2007 ai nn. 7127/1674 ; Note: Le Particelle n. 479,480,481,482,483 facente parte del Lotto 003 N

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [redacted] contro [redacted]; Importo ipoteca: € 2.400.000; Importo capitale: € 1.200.000; A rogito di Notaio [redacted] ai nn. 61945/15511; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 14/06/2007 ai nn. 7127/1674; Note: Le Particelle n. 479,480,481,482,483 facente parte del Lotto 003 NON sono soggette all'iscrizione dell'ipoteca.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 22/09/2017 ai nn. 8409/6106;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** N.D.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** N.D.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Affestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.d.

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Area soggetta a tutela paesaggistica ambientale (artt. 136/137 e 142)

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 12/05/1971, ai nn. 2899/2328.

Note: Regolato da testamento presso notaio Isio Zannoni il 10.03.1971, Rep. 18630.

Trascritto presso Conservatoria MS il 05.04.1971 ai nn. 2052/1659.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Crescenzo Monica, in data 04/08/2005, ai nn. 1722; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 05/08/2005, ai nn. 8398/5079.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



Numero pratica: 3/17

Intestazione: [redacted] ditta di legale rappresentante della società [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere Urbanizzazione Primaria 1 Stralcio funzionale complesso residenziale loc. Il Pino Terrarossa.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/2017 al n. di prot. 986

Rilascio in data 19/09/2017 al n. di prot.

L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

**NOTE:**

1. Il permesso a costruire in oggetto è riferito esclusivamente alle particelle n.472,,486,487,488,499,503,527,530 e 531 costituenti parte del lotto 003.

2. Si riporta che il permesso è stata ritirato il 14.10.2017

3. Come specificato da documentazione allegata i lavori in oggetto dovranno essere iniziati entro il 19.09.2018 ed ultimati entro 19.09.2021

**7.1 Conformità edilizia:**

**Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia dei terreni identificati dal lotto 03.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

<b>frazione: Terrarossa, Via dei Pini snc</b>	
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001.
Zona omogenea:	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ( Piano di Lottizzazione Iniziativa privata C3.6) Delibera C.C n.59 del 27.09.2010 (Adottato). Delibera C.C. n.97 20.12.2010 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE C3.6
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzioni stipulata con il Comune di Licciana Nardi. Registrato a La Spezia Notaio Chianca il 16.07.2015 al n. rep. 4141. Trascritto a Massa Carrara il 16.07.2015 nn. 5845/4325
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali, rimandando alla Copia allegata della Convenzione stipulata: 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore [redacted] Art.2 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria. Art 3. 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 134 / 2017

	Attuatore [REDACTED] 4. In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare obblighi ed oneri vengono posti a carico dei futuri aventi causa.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione area C3.6
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione area C3.6. In particolare art.10. In caso di trasferimento a terzi del compendio immobiliare obblighi ed oneri vengono posti a carico dei futuri aventi causa.
Rapporto di copertura:	< 40 % della Sf
Altezza massima ammessa:	7.00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note generali sulla conformità:**  
allo stato attuale si può dichiarare la Conformità Urbanistica nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

I terreni costituenti il Lotto 003 sono collocati lungo via del Pino a margine (sud, sud-ovest) dell'abitato di Terrarossa, in una ampia area libera ad andamento prevalentemente pianeggiante. A ovest, i terreni sono prospiciente la SS della Cisa e la vallata del fiume Magra sulle quali si affacciano con un dislivello di svariati metri; ad est invece si trova un'ampia area boscosa caratterizzata da specie arboree miste; a sud-est lungo la via di accesso alla proprietà (Via dei Pini) è il cimitero di Terrarossa. Nei lati est e sud-est è presente un complesso residenziale a schiera che corre lungo la strada sterrata interna alla proprietà perizitata. Tale viabilità, che attualmente è patrimonio della ditta esecutata, diverrà viabilità pubblica disponibile nelle risorse comunali e via di accesso alle future edificazioni previste. In generale l'area si caratterizza per il valore ambientale e paesaggistico, non tanto per particolarità e rarità delle essenze vegetali ed arboree, ma per la prevalenza di un ambiente naturale rigoglioso e panoramico.

1. Quota e tipologia del diritto  
1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: 01079800452  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno



il terreno risulta di forma irregolare poligonale ed orografia prevalentemente pianeggiante  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuno  
 Colture erbacee nessuna  
 Colture arboree nessuna  
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre  
 Condizioni generali dell'immobile:

I terreni oggetto di esecuzione presentano una generale condizione di abbandono, la vegetazione è rigogliosa e non regolamentata da interventi manutentivi. Alcune aree sono delimitate da recinzioni da cantiere e anche esse sono abbandonate. La strada di accesso ai terreni è sterrata (ghiaia), e presenta numerose irregolarità, avvallamenti e buche. Mediocre in generale lo stato conservativo.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



## **Tribunale di Massa**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro:

N° Gen. Rep. **134/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

### **INTEGRAZIONE**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it



## **INTEGRAZIONE PERIZIA**

*"rilevato che sui lotti nn. 1-2-3 gravano gli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dalla Convenzione di lottizzazione trascritta in data 16/07/2015 al part. 4325; considerato tuttavia che tali obblighi appaiono ricadere in solido su tutti e tre i lotti; ritenuto opportuno che il Perito stimatore voglia approfondire tale aspetto, al fine di verificare se sia possibile suddividere gli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dalla richiamata Convenzione, per ogni singolo lotto; ritenuto altresì necessario che il Perito stimatore voglia dettagliare le opere con i relativi costi che gli eventuali aggiudicatari dovranno sostenere in esecuzione della richiamata Convenzione" ...[ ];*

Il sottoscritto, Arch. Davide Tovani, in seguito all'incarico ricevuto ad integrazione della Relazione del Peritale del 26.06.2108, sopra riportato in corsivo, rileva che:

**1.** le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (servizi tecnici necessari per rendere fruibile un territorio da parte dei cittadini stessi) sono, nel caso in esame, individuate e dimensionate sulla base dello specifico progetto redatto per il Piano di Lottizzazione di iniziative privata approvato con delibera del CC n.59 il 27.09.2010 e richiamato nella specifica Convenzione stipulata tra il Comune di Licciana Nardi e il soggetto attuatore ( ) il 15.07.2015 e trascritto a Massa Carrara il 16.07.2015 ai nn. 5845/4325.

Nella convenzione si fa riferimento (punto 6 pag. 6 e 7) alla costruzione di 4 lotti funzionali residenziali, tale intervento impone il rispetto di determinati Standard Urbanistici con opere di Urbanizzazione primaria e a rete (*standard previsti nel rispetto del DM n. 1444 del 2 aprile 1968*).

Gli interventi di urbanizzazione sono descritti a pag. 11 art. 2 della Convenzione e il costo di realizzazione è riportato alla pagina 13 art.2 nel Computo Metrico Estimativo redatto dai tecnici incaricati della progettazione del Piano di Lottizzazione.

Come riportato nella Convenzione stessa, gli oneri economici sono a carico del soggetto attuatore ( ), che dovrà anche farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi al fine di garantirne il godimento, prima che





vengano ceduti gratuitamente al Comune di Licciana Nardi, che ne diverrà responsabile.

Suddetti obblighi, nel caso di trasferimento parziale o totale del compendio immobiliare a terzi, secondo la convenzione, devono essere posti a carico dei futuri aventi causa, nuovi proprietari (art. 10 pag. 21).

**2.** sulla base delle premesse riportate nel sub.1, si evidenzia che non è possibile suddividere gli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e dettagliare i costi di tali opere riferendoli ad ogni singolo Lotto.

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria a rete (tracciati ENEL, opere raccolta smaltimento acque nere, opere raccolta smaltimento acque meteoriche...), così come descritte nel art. 2 pag. 11 e 12, necessitano infatti di una progettazione integrale che consideri tutti e 4 i Lotti previsti nel Piano (TAV.11 Strumento Urbanistico Attuativo).

La suddivisione degli obblighi di esecuzione, così come la quantificazione dettagliata dei costi scomputati per ogni singolo Lotto, necessiterebbe di una nuova progettazione, corredata da un nuovo Piano di Lottizzazione, al fine di ottenere uno Strumento Urbanistico Attuativo che consideri i Lotti singolarmente.

Lo scrivente non dispone quindi dei dati necessari a dettagliare singolarmente gli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e a quantificare il loro costo.

Le suddette opere, riferite al Piano di Lottizzazione, possono essere valutate soltanto riferendosi a tutti i Lotti.

**3.** come riportato nel sub.2 non è possibile suddividere gli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e redigere una stima dettagliata dei costi scomputati delle stesse per ogni singolo Lotto.

E' possibile però riportare un calcolo indicativo, soggetto a variazioni più o meno incidenti, dei costi delle opere di urbanizzazione primaria riferite ai parcheeggi pubblici e al verde pubblico necessari a soddisfare gli standard minimi imposti dal *DM n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 3 e 4 comma 3.*

Il calcolo prevede di utilizzare come dato di partenza il Volume Urbanistico (TAV. 10 Strumento Urbanistico Attuativo) e ricavare un prezzo indicativo dei costi scomputati utilizzando il Computo Metrico allegato alla Convenzione.



Al fine di disporre di dati e costi che, sebbene indicativi, possano ritenersi coerenti con la suddivisione dei Lotti di vendita proposti nella Relazione Peritale del 26.06.2018 si procede considerando:

1. suddivisione obblighi minimi di urbanizzazione primaria riferite ai parcheggi pubblici e al verde pubblico del solo **Lotto 001** del Piano di Lottizzazione (corrispondente ai **Lotti 001 e 002** della Relazione Peritale del 26.06.2018)
2. Suddivisione obblighi minimi di urbanizzazione primaria riferite ai parcheggi pubblici e al verde pubblico dei **Lotti 002.003.004** del Piano di Lottizzazione (corrispondente al **Lotto 003** della Relazione Peritale del 26.06.2018)

Di seguito si riportano schematicamente i calcoli:

---

SUPERIFICI **LOTTO 001**

Volume Urbanistico (VU) **Lotto 001**.....1.200,70 Mc

1. Abitanti Equivalenti (secondo art.3 Dm 1444/68) =  $(1.200,70 \text{ Mc} / 80 \text{ Mc V.p.P}) = 15$
2. Spazi da destinarsi a verde e parcheggio pubblico (secondo art.4 Dm 1444/68)  
=  $(15 \text{ abitanti equivalenti} \times 12) = 180 \text{ Mq}$
3. Spazi da destinarsi a parcheggio pubblico (secondo art.3 lettera d Dm 1444/68)  
=  $(15 \text{ abitanti equivalenti} \times 2,5) = 37,5 \text{ Mq}$

---

SUPERIFICI **LOTTI 002, 003, 004**

Volume Urbanistico (VU) **Lotti 002 003 004**.....2797,62 Mc

1. Abitanti Equivalenti (secondo art.3 Dm 1444/68) =  $(2797,62 \text{ Mc} / 80 \text{ Mc V.p.P}) = 35$
2. Spazi da destinarsi a verde e parcheggio pubblico (secondo art.4 Dm 1444/68)  
=  $(35 \text{ abitanti equivalenti} \times 12) = 420 \text{ Mq}$
3. Spazi da destinarsi a parcheggio pubblico (secondo art.3 lettera d Dm 1444/68)  
=  $(35 \text{ abitanti equivalenti} \times 2,5) = 87,5 \text{ Mq}$



---

## COSTO ONERI URBANIZZAZIONE

DaL Computo Metrico allegato alla Convenzione, pag.13 art.2 (riferito ai Lotti 001,002,003,004) si riportano i seguenti costi:

- Parcheggi pubblici (calcolato su 358 mq totali) .....14.293,890 €
- Verde Pubblico (calcolato sulla base di 663 mq totali).....37.837,060 €

### **ONERI OPERE DI URBANIZZAZIONE riferito al LOTTO 001:**

- a) Parcheggi pubblici (calcolato sulla base di 37.5mq totali).....**1.500,00 €**
- b) Verde Pubblico (calcolato su 142,5 mq totali).....**8.122,50 €**

**TOTALE (a+b)** Oneri Urbanizzazione per verde pubblico e parcheggi pubblici  
secondo gli Standard Minimi imposti dal D.M.1444/1968.....**9.622.50 €**

### **ONERI OPERE DI URBANIZZAZIONE riferito ai LOTTI 002 003 004:**

- a) Parcheggi pubblici (calcolato sulla base di 87.5 mq totali).....**3.500,00 €**
- b) Verde Pubblico (calcolato su 420 mq totali).....**23.940,00 €**

**TOTALE (a+b)** costi Oneri Urbanizzazione per verde pubblico e parcheggi pubblici  
secondo gli Standard Minimi imposti dal D.M.1444/1968.....**27.440.00 €**



1. ONERI DI URBANIZZAZIONE OPERE MINIME NECESSARIE per verde pubblico e parcheggi pubblici riferito al **LOTTO 001** (corrispondente ai **Lotti 001 e 002** della Relazione Peritale del 26.06.2018)..... **9.622.50 €**
  
2. ONERI DI URBANIZZAZIONE OPERE MINIME NECESSARIE per verde pubblico e parcheggi pubblici riferito ai **LOTTI 002 003 004** (corrispondente al **Lotto 003** della Relazione Peritale del 26.06.2018)..... **27.440.00 €**

---

**NOTA**

Come riportato (punto 7 Pratiche Edilizie) nella Relazione Peritale del 26.06.20128 il 19.09.2017 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 3/17 per "lavori di opere di urbanizzazione primaria" intestato a \_\_\_\_\_ legale rappresentate della Società i \_\_\_\_\_ I lavori in autorizzati dovevano essere iniziati entro il 19.09.2018 ed ultimati entro il 19.09.2021, pena la decadenza del permesso rilasciato.

I lavori non sono mai stati iniziati e conseguentemente il Permesso è decaduto, non può essere rinnovato, è necessario richiedere un nuovo permesso.

L'esecuzione di predette opere, come riportato nella Convenzione stipulata (art.2 pag. 12), è soggetta infatti al rilascio di apposito titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire) da parte degli Uffici competenti Comunali, il tutto a cura e spese dei richiedenti.

Data  
11.01.2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Davide Tovani



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il lotto oggetto di espropriazione è costituito da:  
terreni agricoli che sviluppano una superficie catastale di  
circa 7.600 mq.

In base allo strumento Urbanistico Generale adottato dal  
Comune, l'area è classificata PL (Piano di Lottizzazione) è allo  
stato attuale edificabile (nel rispetto degli standard esistenti).

A tal fine, è presente una Convenzione stipulata tra il soggetto  
lottizzante [redacted] e il comune di Licciana Nardi (Registrata  
il 16.07.2015 rep.4141, Trascritto il 16.07.2015 nn. 5845/4325).

Tale accordo, concluso nel rispetto del Piano di Lottizzazione  
del 08.08.2009 protocollo 7216, prevede la possibilità di  
realizzare 4 lotti funzionali:

- il lotto 001 è già stato realizzato e periziato separatamente ed  
è costituito da due blocchi di abitazioni a tipologia "Villino"
- i lotti 02, 03, 04 sono ancora da realizzare.

Data la condizione singolare del bene esecutato, i cui  
interventi edificatori sono regolati dalla Convenzione stipulata,  
al fine di pervenire ad individuare un valore di mercato il più  
possibile coerente con lo stato attuale si decide di eseguire  
una stima analitica per "Valore di Trasformazione".

### 8.2 Fonti di informazione:

### 8.3 Valutazione corpi:

Il valore finale del lotto coinciderà con il valore del prodotto finale di trasformazione  
da cui saranno detratte tutti i costi intervenuti nella trasformazione del terreno,  
compresa l'esposizione finanziaria e il tempo necessario alla realizzazione del plesso.

Premesso ciò, si riporta la formula da utilizzare per determinare il valore di  
trasformazione:  $Vf = [Vpf - (K+P)] / qn$

dove:

**Vpf** = valore del bene trasformato

**K** = costo di trasformazione

**P** = profitto

$q = (1+r)^n$

**n** = tempo di realizzazione (anni)

\* il valore di r coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso d'interesse applicato dalla banca  
in caso di esposizione finanziaria.

In una stima analitica per valore di trasformazione intervengono molteplici voci che  
devono essere valutate:

**Cc** costo di costruzione

**Se** sistemazione esterna

**Op** onorari professionali

**Sg** spese generali

**Ou** oneri urbanizzazione Im intermediazione immobiliare

**Of** oneri finanziari Bi costi di gestione

**P** profitto dell'imprenditore

Si evidenzia che i valori, i prezzi e i costi nell'elaborazione del procedimento del valore  
di trasformazione sono riferiti all'attualità, nell'impossibilità (propria della stima) di  
identificare i diversi flussi monetari del progetto nel periodo di analisi, per la cui  
valutazione sarebbe necessaria una visione economica dinamica, che non è propria  
dell'estimatore.



**DETERMINAZIONE DEI RICAVI R.**

Si procede quindi alla valutazione dei beni in oggetto, nel rispetto della destinazione residenziale e degli standard approvati.

In base alla documentazione depositata presso il Comune di Licciana Nardi (*Piano di Lottizzazione del 08.08.2009 protocollo 7216*), si prevede la realizzazione tre unità quadri familiari con due appartamenti di quattro vani ciascuno per piano distribuiti con un corpo scale centrale più aerea esterna con giardino/corte pertinenziale (Lotto 02, Lotto 03, Lotto 04).

Per determinare i valori di mercato, sono state condotte indagini di valutazione sulla base delle quotazioni espresse dalle pubblicazioni di enti di ricerca e associazioni professionali quali:

- Consulente immobiliare
  - Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia del Territorio
  - Ricerche sul mercato Immobiliare dell'area in cui si trova il bene
- I dati esaminati si riferiscono ai prezzi medi espressi in €/mq commerciali di immobili liberi a destinazione residenziale localizzati nel Comune di Licciana Nardi, loc. Terrarossa.

Il valore medio di riferimento scelto è quello desunto dal Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Quotazioni 2017- 2° semestre", Civili Abitazioni.

La scelta della fonte è legata a:

- dati corretti sotto il profilo temporale;
- dati sufficientemente disaggreganti territorialmente allo scopo di apprezzare correttamente la qualità posizionale dell'immobile.

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali:

Vani Principali (Lotto 02).....	303.5 m <sup>2</sup>
Vani Principali (Lotto 03).....	310 m <sup>2</sup>
Vani Principali (Lotto 04).....	319 m <sup>2</sup>
<b>Totale 1 (Lotti 02+03+04).....</b>	<b>932.5 m<sup>2</sup></b>

2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive (aree, esterne e terrazzi/balconi)

Pertinenze esclusive (Lotto 02).....	75. m <sup>2</sup>
Pertinenze esclusive (Lotto 03).....	99.8 m <sup>2</sup>
Pertinenze esclusive (Lotto 04).....	118 m <sup>2</sup>
<b>Totale 2 (Lotti 02+03+04).....</b>	<b>290 m<sup>2</sup></b>

**TOTALE 1+2 m<sup>2</sup> Superficie Commerciale (lotti 02,03,04).....1.225 m<sup>2</sup>**

Il valore individuato fa riferimento al valore medio di mercato d'immobili nuovi, considerando che trattasi comunque di una vendita giudiziaria il che suggerisce un criterio prudenziale di stima.

Valore di vendita al m<sup>2</sup>.....1.700,00 €

**COSTO DI COSTRUZIONE (CC).** Il costo di costruzione di un manufatto edile è determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili e standardizzabili.

Nel caso in esame, il costo di costruzione delle nuove unità residenziali è stato ricavato dal Prezziario delle Tipologie Edilizie redatto annualmente dal Collegio degli Ingegneri e Architetti ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile.

In particolare, nel caso in oggetto, si è fatto riferimento al valore inerente la tipologia



edilizia A2 edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, il cui costo dell'opera ammonta a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>, e 329 €/m<sup>3</sup>.

**SISTEMAZIONI ESTERNE (Se).** La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superfici coperte, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni. Nel caso in esame prendendo atto della necessità di rimodulare interi lotti di terreno e di eseguire opere di rifinitura esterna (vialetti pedonali, pavimentazioni, recinzioni...), si ritiene che il costo delle sistemazioni esterne possa oscillare tra il 2 / 3 % del CC.

**ONORARI PROFESSIONALI (Op).** Il costo degli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione, sia sul valore degli imprevisti (ad esempio una variante in corso d'opera). Di regola, gli onorari professionali vengono computati a percentuale. Secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, e in ragione di quanto ipotizzato, si considera un onorario professionale che oscilla tra il 6/7 % della somma di CC+Se+Im.

**SPESE GENERALI (Sg).** Le spese generali sono legate alla necessità di una struttura produttiva di avere una propria organizzazione, legata a componenti e beni che ne rendono possibile il funzionamento. Tutte le azioni sono comunque indirizzate al raggiungimento dello scopo imprenditoriale. Si può quindi definire come spese generali l'insieme dei costi sostenuti da un'azienda ad eccezione della maggior parte delle materie prime e dei costi di manodopera diretta. In considerazione dell'entità dell'intervento in oggetto, le spese generali si ipotizza che ammontino a circa un 3 / 4 % della somma di CC+Se+Im+Op.

**ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou).** Come stabilito dal DPR n. 380 06-02-2001 e s.m.i la realizzazione di nuove costruzioni necessita del Permesso di Costruire. Il rilascio del Permesso è a sua volta subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Per l'operazione in oggetto è stato pattuito nella Convenzione di scomputare gli Oneri. Il lottizzante realizzerà direttamente le opere di Urbanizzazione con le garanzie e le modalità stabilite dal Comune, il quale acquisirà le opere come patrimonio comunale. Nella quantificazione degli oneri si farà quindi riferimento alla cifra riportata nel Computo Metrico Estimativo allegato alla Convenzione (147.837,06 €).

**ONERI FINANZIARI (Of).** Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero gli interessi sostenuti per finanziare l'intera operazione. In altre parole, si riferisce al tasso di interesse (che per quello che riguarda le operazioni finanziarie è generalmente a tasso fisso) garantito dalle banche all'ipotetico cliente. Orientativamente, si può considerare che il costo del denaro connesso all'operazione immobiliare in oggetto potrebbe attestarsi intorno a valori tra il 3 e 4% (tempo di realizzazione progetto: 48 mesi).

**PROFITTO (P).** Per profitto si intende l'utile, cioè la differenza tra il valore del prodotto e il costo di costruzione, ( $P = Rt - Ct$ , Ricavi - Costi totali) la remunerazione del rischio sostenuto dall'imprenditore e la remunerazione delle sue opere variano percentualmente in relazione alla specificità dell'operazione. Sinteticamente, si prende in considerazione un valore base del 10% al quale attribuire maggiore redditività in base a situazioni tecniche ambientali ed economiche. Nel caso specifico si riportano come condizioni che influiscono sulla crescita del profitto:

- area geografica che manifesta una sufficiente propensione al consumo e all'acquisto
- singolarità del contesto ambientale e naturalistico dove sorge il bene in questione
- esiste una richiesta di nuove costruzioni

Tali condizioni influenzano una situazione che spinge a orientarsi verso una remunerazione della voce in oggetto che si attesta intorno al 12% sull'intera



operazione calcolata sulla somma di (CC+Im+Op+Se).

COSTI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE. Per consuetudine di mercato, il compenso spettante all'intermediario immobiliare oscilla tra 1% e 3% del prezzo di vendita (ricavo R).

Tale percentuale varia in base alla specificità del caso, fondamentali risultano:

- dimensione del lotto edificato;
- localizzazione del bene;
- tipologia del prodotto offerto.

Orientativamente, nell'operazione immobiliare in oggetto, si considera il compenso per l'intermediazione oscillante fra un valore del 1.5% e del 2.5% di R.

A conclusione del lavoro svolto, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'area in oggetto, si stabilisce quale valore complessivo l'importo di: 233.935,00 €, arrotondato a 234.000,00 €.

In ragione della tolleranza stimata che caratterizza il presente lavoro, si dichiara che potranno essere ritenute comunque valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai 210.600,00 € e un valore massimo prossimo ai 257.400,00 €.





Lotto 003 Tabella riassuntiva valore area (procedimento analitico).

VOCE INCIDENTE	Mq	VENDIBILI	VALORE UNITARIO	PARZIALI	TOTALI €
----------------	----	-----------	-----------------	----------	----------

	Mq				
		Commerciali			
Destinazione residenziale	932.5	1.225	1700 €/m <sup>2</sup>	2.082.500	

<b>IR) TOTALE RICAVI VENDITE</b>					<b>2.082.500,00 €</b>
----------------------------------	--	--	--	--	-----------------------

A DEDURRE COSTI:

Demolizioni					
Costo di costruzione CC	1024		1.100,00	1.126.400,00	

<b>Totale costo di costruzione</b>					<b>1.126.400,00 €</b>
------------------------------------	--	--	--	--	-----------------------

<b>(Se)</b> sistemazioni esterne				33.792,00	
<b>(Im)</b> Imprevisti varianti				23.203,84	
<b>(Op)</b> Oneri professionali				82.837,71	
<b>(P)</b> Profitto				151.948,03	
<b>(Of)</b> Oneri finanziari				84.844,24	
<b>(Sg)</b> Spese generali				37.987,00	
Costo di vendita d'intermediazione				31.237,50	
<b>(Ou)</b> Oneri di urbanizzazione				147.837,06	

631.674,38

<b>TOTALE COSTI INCIDENTI (K)</b>					<b>1.758.074,38</b>
-----------------------------------	--	--	--	--	---------------------

<b>VALORE INCIDENZA AREA (IR) (L)</b>					<b>362.443</b>
---------------------------------------	--	--	--	--	----------------

<b>INCIDENZA PERCENTUALE VALORE AREA - momento finale</b>					<b>17%</b>
---	--	--	--	--	------------

<b>VALORE INCIDENZA AREA AL MOMENTO ZERO</b>					<b>233.935</b>
--	--	--	--	--	----------------

<b>Valore complessivo</b>					<b>234.000,00 €</b>
---------------------------	--	--	--	--	---------------------



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore Corpo			€ 234.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 234.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	agricolo	0,00	€ 234.000,00	€ 234.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 35.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 198.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 198.900,00



Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Masero**  
Largo A. Spinelli

**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: D.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Masero, Largo A. Spinelli

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di [redacted] piena proprietà  
Cod. Fiscale: 01079800452  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] codice Fiscale [redacted] luglio 54, particella 1060, subalterno 20, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 2, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Note sulla conformità catastale:** allo stato attuale, in base alle ricerche effettuate presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale del bene. Il bene risulta accatastrato nella categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) il che corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Si riporta che alla categoria F/3 non è associata nessuna Planimetria Catastale. E' depositato Elaborato Planimetrico con la dimostrazione grafica del Subalterni relativi a tutta la particella 1060.

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**  
Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile oggetto di perizia è l'area pianeggiante a sud-ovest rispetto al centro storico del Comune, lungo la SS della Cisa (loc. Masero). L'area è di recente edificazione (ultimi 15/20 anni) ed è prevalentemente residenziale con parti miste di direzionale e commerciale. Buona la dotazione dei servizi disponibili in zona.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.



**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale, Ufficio Postale, Banche, Attività Commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli, Aulla, Carrara, La Spezia

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 La Spezia-Parma, SS della Cisa

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] importo ipoteca: € 520000; importo capitale: € 260000; A rogito di Notaio Calabrese De Feo Francesco in data 28/01/2011 ai nn. 66538/18569; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 02/02/2011 ai nn. 932/147

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] provincia di Massa Carrara iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 30/11/2012 ai nn. 10003/7372;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 22/09/2017 ai nn. 8409/6106;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4 *della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

#### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.



## NOTE:

- il 07.03.2011 la DIA viene sospesa per Richiesta Integrazione (comunicazione 2170)
- il 26.05.2011 la DIA diventa Operativa, in seguito al rilascio di Attestazione di Conformità (n.5) da parte del settore Urbanistica del Comune.
- il 28.05.2011 viene presentata "Comunicazione d' Inizio Lavori" al protocollo. 4914.

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Note sulla conformità edilizia: a livello edilizio l'immobile (Corpo D) è conforme con la documentazione legittima depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

**7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Masero, Largo A. Spinelli**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001.
Zona omogenea:	Piano Urbanistico Attuativo. Delibera C.C n.66 del 28.11.2002 (Adottato). Delibera C.C. n.45 24.09.2003 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi. Registrata a Aulla 24.01.1994 n. 40. Trascritto a Massa il 26.01.1994 RP 541. Modificato a rogito Notaio Morichelli del 04.02.2004 n. rep. 49264
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali della Convenzione stipulata. 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore. 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria. 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto Attuatore 4. In caso di alienazione a terzi, i Lottizzanti dovranno trasmettere agli eventuali futuri acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi 5. Rilascio della abitabilità soltanto dopo che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione stipulata.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata. <b>A parere dello scrivente CTU l'immobile è <u>astrattamente vendibile ma NON è appetibile commercialmente</u>. Il bene fa parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva. In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisito gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi.</b>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	16 ml
Volume massimo ammesso:	43.740 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note generali sulla conformità: allo stato attuale il bene è conforme nel rispetto del Piano Urbanistico Attutivo approvato sulla zona di riferimento (Zona OPI). Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.**

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto D**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 004 è un complesso condominiale di cinque piani fuori terra più un livello nel sottotetto non abitabile, nella zona residenziale del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi.  
L'edificio è stato realizzato alla fine della prima decade del 2000, si presenta come un complesso plurifamiliare con un corpo di fabbrica quadrangolare libero su tutti e quattro i lati. A livello terreno sono collocati i garage con accesso dall'esterno.  
La facciata presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore verde chiaro e con marcapiani tinteggiati di bianco. I parapetti dei balconi e delle logge sono di acciaio non verniciati.  
La copertura è a falda con altezze differenti e un padiglione centrale, il manto è realizzato di tegole tradizionali. Il sottotetto allo stato attuale risulta ancora al grezzo e non completo.

Discreto è lo stato di conservazione esterno dell'intero edificio.

#### DESCRIZIONE APPARTAMENTO.

L'appartamento è posto al piano 2° nella angolo nord-ovest e nord-est del complesso condominiale, è composto da ampio spazio soggiorno/pranzo, angolo cottura, corridoio/disimpegno, due camere da letto, un bagno e un terrazzo.

Perimetralmente confina, per i due lati interni (sud-ovest e sud-est) con altre unità immobiliari e con il vano scala condominiale, gli altri due lati (nord-ovest e nord-est) sono verso l'esterno.

La superficie netta è di circa 65 mq, sul lato nord-ovest è il terrazzo di circa 22,5 mq netti.

L'appartamento consta di una zona giorno e una notte ben distinte: la prima è costituita da un unico ambiente ingresso, soggiorno/pranzo e angolo cottura, la seconda con accesso dal corridoio/disimpegno è composta da due camere da letto e il bagno.

La zona soggiorno/pranzo è di circa 25,65 mq netti, l'angolo cottura è di circa 5,4 mq netti. Il corridoio/disimpegno è di circa 4,3 mq netti, le camere da letto sono rispettivamente di circa 9,5 mq netti e 14,5 mq netti la camera padronale. In fondo al corridoio (a nord-est) è il bagno di circa 5,3 mq netti.

Il soggiorno e le due camere da letto affacciano sull'ampia terrazza (nord-ovest).

L'immobile non è stato completato e si presenta "al grezzo", mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e qualsiasi altra finitura.

L'impianto termico è incompleto, è stata realizzata la rete di distribuzione (sottotraccia) ma manca il generatore (Caldaia) e i diffusori (termosifoni).

L'impianto elettrico (sottotraccia) presenta soltanto i cavi da allacciare, mancano quadri, scatole di derivazione, interruttori e prese elettriche.

Per quel che riguarda l'impianto idrico sanitario è presente la rete di distribuzione con attacchi e scarichi, i sanitari mancano tranne il piatto doccia.

Gli intonaci delle murature presentano uno stato conservativo sufficiente, escluse alcune macchie ed efflorescenze dovute al lungo inutilizzo dell'immobile e alla conseguente mancanza di una adeguata e corretta opera di ventilazione degli ambienti.

Infissi esterni e sistemi di oscuramento (persiane) sono in discrete condizioni.

\*1 Le misure, m2 riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie depositate presso Ufficio Tecnico Comunale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. cinque + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile non è completo, ed è "al grezzo", mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e qualsiasi altra finitura.

La parte impiantistica è incompleta.

Sufficiente lo stato generale di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale; c.a. condizioni: **Discrete**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>Acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>Acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Mattonelle ceramiche</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Portone di Ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è incompleto, è sottotraccia, sono presenti i cavi da allacciare, mancano quadri elettrici, scatole di derivazione, interruttori e prese elettriche. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è incompleto. E' stata realizzata la rete di distribuzione e gli attacchi. Manca il generatore (caldaia) e il sistema di diffusione (termosifoni). Visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Condizionamento e climatizzazione:**



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il complesso condominiale dispone di ascensore. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrata con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Civile	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	22,50	0,30	6,75
		106,50		90,75

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 Semestre 2017

Zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSS

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1450

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ms

**8.3 Valutazione corpi:**

**1 Fonti dirette**

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

A fronte delle informazioni acquisite si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Regionale e Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limitature.
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione (10/15 anni) e possibilità di parcheggio.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato al mq.

Valore medio di mercato al mq: 1.564,00 €/mq

**2. Fonti indirette**

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenzia del territorio.it](http://www.agenzia del territorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di affi di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento

al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI- TERRAROSSA", Codice zona B1, Microzona n.2, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato, attualmente accatastato come F/3 (Unità in corso di costruzione) può essere associato a una categoria catastale A2 (Abitazioni Civili); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 970,00 €/mq e un massimo di euro 1.450,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è sufficiente, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 1.210,00 €/m<sup>2</sup>.

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo al mq del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei valori individuati attraverso le due differenti indagini eseguite.

$$(V1 + V2) / 2 = 1.387,00 \text{ €/Mq (Valore corrispondente= 125.870,25 €)}$$

Visto lo stato al grezzo del bene, e la necessità di predisporre interventi di completamento (impianti, finiture, imbiancature...) al valore finale individuato viene applicata una riduzione del 16.5% circa

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Civile	84,00	€ 1.387,00	€ 116.508,00
Terrazza	6,75	€ 1.387,00	€ 9.362,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 125.870,25
Opere edili e impiantistiche detrazione del 16.50%	€ -20.768,59
Valore Corpo	€ 105.101,66
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.101,66
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.101,66

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	Fabbricato in corso di costruzione [C]	90,75	€ 105.101,66	€ 105.101,66

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 15.765,25

Pag. 61 di 93

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Spese tecniche di regolarizzazione-urbanistica e/o catastale:	
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.336,41
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89.336,41

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Masero**  
Largo A. Spinelli

**Lotto: 005**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **E.**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: **Masero, Largo A. Spinelli**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Infestazione: con sede in AULLA (MS) foglio 54, particella 1060, subalterno 31, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 3, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Note sulla conformità catastale:** allo stato attuale, in base alle ricerche effettuate presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale del bene. Il bene risulta accatastato nella categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) il che corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Si riporta che alla categoria F/3 non è associata nessuna Planimetria Catastale. E' depositato Elaborato Planimetrico con la dimostrazione grafica dei Subalterni relativi a tutta la particella 1060.

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile oggetto di perizia è l'area pianeggiante a sud-ovest rispetto al centro storico del Comune, lungo la SS della Cisa (loc. Masero). L'area è di recente edificazione (ultimi 15 anni) ed è prevalentemente residenziale con parti miste di direzionale e commerciale. Buona la dotazione dei servizi disponibili in zona.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale, Ufficio Postale, Banche, Attività Commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli, Aulla, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 La Spezia-Parma, SS della Cisa

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di contro ; Importo ipoteca: € 520000;  
Importo capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Calabrese De Feo Francesco in data 28/01/2011 ai nn. 66538/18569; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 02/02/2011 ai nn. 932/147

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 30/11/2012 ai nn. 10003/7372;

- Pignoramento a favore di contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in data 22/09/2017 ai nn. 8409/6106;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** N.D.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** N.D.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nd.

Attualmente non risulta un' Amministratore che si occupi della gestione e manutenzione condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- L'immobile è collocato in complesso condominiale che secondo DPR n. 384/78 e 236/89 rispetta:

1. il requisito di ACCESSIBILITA' dei percorsi esterni e delle parti comuni;

2. il requisito di VISITABILITA' dell'immobile;

3. il requisito di ADATTABILITA' a future modifiche dell'immobile;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.d.

**Note Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Procedimento Penale (N. 1694/07 R.g.n.r. ) da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 21/05/1993 al 23/09/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 21/05/1993, ai nn. 21751; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 10/06/1993, ai nn. 45666/3533.

**Titolare/Proprietario:** dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 23/09/2008, ai nn. 63742/16732; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 03/10/2008, ai nn. 11097/7514.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato pluripiano ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/2007 al n. di prof. 002495

L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 5

Intestazione: I

Tipo pratica: Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato.

Oggetto: Opere Abusive  
 Presentazione in data 16/08/2010 al n. di prot. 7430  
 Rilascio in data 26/05/2011 al n. di prot.

Numero pratica: 16/11  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Ripresa Lavori  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 18/02/2011 al n. di prot. 1618

NOTE:

- Il 07.03.2011 la DIA viene sospesa per Richiesta Integrazione (comunicazione 2170)
- Il 26.05.2011 la DIA diventa Operativa, in seguito al rilascio di Attestazione di Conformità (n.5) da parte del settore Urbanistica del Comune.
- Il 28.05.2011 viene presentata "Comunicazione d' Inizio Lavori" al protocollo n. 4914.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Note sulla conformità edilizia: a livello edilizio l'immobile (Corpo E) è conforme con la documentazione legittima depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**frazione: Masero, Largo A. Spinelli**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001.
Zona omogenea:	Piano Urbanistico Attuativo. Delibera C.C n.66 del 28.11.2002 (Adottato). Delibera C.C. n.45 24.09.2003 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi. Registrata a Aulla 24.01.1994 n. 40. Trascritto a Massa il 26.01.1994 RP 541. Modificato a rogito Notaio Morichelli del 04.02.2004 n. rep. 49264
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali della Convenzione stipulata. 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore. 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

	<p>3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto Attuatore</p> <p>4. In caso di alienazione a terzi, i Lottizzanti dovranno trasmettere agli eventuali futuri acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi</p> <p>5. Rilascio della abitabilità soltanto dopo che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione stipulata.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata. <b>A parere dello scrivente CTU l'immobile è astrattamente vendibile ma NON è appetibile commercialmente.</b> Il bene fa parte di un Lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a <i>Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r.</i> da parte della <i>Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva</i> . In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisito gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	16 ml
Volume massimo ammesso:	43.740 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note generali sulla conformità:** allo stato attuale il bene è conforme nel rispetto del Piano Urbanistico Attivo approvato sulla zona di riferimento (Zona DPL). Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Masero" sottoposto a *Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r.* da parte della *Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva* rendendo di fatto il bene NON conforme.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto E



Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 005 è un complesso condominiale di cinque piani fuori terra più un livello nel sottotetto non abitabile, nella zona residenziale del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi.

L'edificio è stato realizzato alla fine della prima decade del 2000, si presenta come un complesso plurifamiliare con un corpo di fabbrica quadrangolare libero su tutti e quattro i lati. A livello terreno sono collocati i garage con accesso dall'esterno.

La facciata presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore verde chiaro e con marcapiani tinteggiati di bianco. I parapetti dei balconi e delle logge sono di acciaio non verniciati.

La copertura è a falda con altezze differenti e un padiglione centrale, il manto è realizzato di tegole tradizionali. Il sottotetto allo stato attuale risulta ancora al grezzo e non completo.

Discreto è lo stato di conservazione esterno dell'intero edificio.

#### DESCRIZIONE APPARTAMENTO.

L'appartamento è posto al piano 3° nella angolo sud-ovest e sud-est del complesso condominiale, è composto da ampio spazio soggiorno/pranzo, angolo cottura, corridoio/disimpegno, due camere da letto, un bagno e un terrazzo.

Perimetralmente confina, per i lati interni (nord-ovest e nord-est) con altre unità immobiliari e con il vano scala condominiale, gli altri due lati (sud-ovest e sud-est) sono verso l'esterno.

La superficie netta è di circa 72.2 mq, a sud-ovest è un terrazzo di circa 22.5 mq e a sud-est un'altro terrazzo di circa 11.9 mq netti. L'appartamento consta di una zona giorno e una notte ben distinte: la prima è costituita da un unico ambiente ingresso, soggiorno/pranzo e angolo cottura, la seconda con accesso dal corridoio/disimpegno è composta da due camere da letto, ripostiglio cieco e il bagno.

La zona soggiorno/pranzo è di circa 34.65 mq netti, l'angolo cottura è di circa 5.4 mq netti. Il corridoio/disimpegno è di circa 3.16 mq netti, il ripostiglio è di 3.45 mq netti circa, le camere da letto sono rispettivamente di circa 11.45 mq netti e 12.9 mq netti, il bagno è di circa 6.6 mq netti.

Il soggiorno affaccia sul terrazzo a sud-est, le due camere da letto affacciano sul altro terrazzo sud-ovest.

L'immobile non è stato completato e si presenta "al grezzo", mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e qualsiasi altra finitura.

L'impianto termico è incompiuto, è stata realizzata la rete di distribuzione (sottotraccia) ma manca il generatore (Caldia) e i diffusori (termosifoni).

L'impianto elettrico (sottotraccia) presenta soltanto i cavi da allacciare, mancano quadri, scatole di derivazione, interruttori e prese elettriche.

Per quel che riguarda l'impianto idrico sanitario è presente la rete di distribuzione con attacchi e scarichi, i sanitari mancano.

Gli intonaci delle murature presentano uno stato conservativo sufficiente, escluse alcune macchie ed efflorescenze dovute al lungo inutilizzo dell'immobile e alla conseguente mancanza di una adeguata e corretta opera di ventilazione degli ambienti.

Infissi esterni e sistemi di oscuramento (persiane) sono in buone condizioni.

\*1 Le misure, m<sup>2</sup> riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie depositate presso Ufficio Tecnico Comunale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1  Piena proprietà

Cod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,60**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. cinque + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
 Condizioni generali dell'immobile: l'immobile non è completo, ed è "al grezzo", mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e qualsiasi altra finitura.  
 La parte impiantistica è incompleta.  
 Sufficiente lo stato generale di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **Discrete**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PVC** protezione: **persiane** materiale protezione: **Acciaio** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **persiane** materiale protezione: **Acciaio** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **Mattonelle ceramiche** condizioni: **Discrete**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è incompleto, è sottotraccia, sono presenti i cavi da allacciare, mancano quadri lettrici, scatole di derivazione, interruttori e prese elettriche. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	L'impianto è incompleto. E' stata realizzata la rete di distribuzione e gli attacchi. Manca il generatore (caldaia) e il sistema di diffusione (termosifoni). Visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
------	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il complesso condominiale dispone di ascensore. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrata con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 134 / 2017

Abitazione Civile	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	24,60	0,30	7,38
		119,60		102,38

**Criferi estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 Semestre 2017

Zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSS

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1450

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara .

**8.3 Valutazione corpi:**

## 1. Fonti dirette

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

A fronte delle informazioni acquisite si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Regionale e Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limature.
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione (10/15 anni) e possibilità di parcheggio.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato al mq.

Valore medio di mercato al mq: 1.564,00 €/mq.

## 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI-TERRAROSSA", Codice zona B1, Microzona n.2, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato, attualmente accatastato come F/3 (Unità in corso di costruzione) può essere associato a una categoria catastale A2 (Abitazioni Civili); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 970,00 €/mq e un massimo di euro 1.450,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è sufficiente, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 1.210,00 €/m<sup>2</sup>.

## 3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo al mq del corpo, Lotto 5, è dato dalla media aritmetica dei valori individuati attraverso le due differenti indagini eseguite.

$(V1 + V2) / 2 = 1.387,00 \text{ €/Mq}$  (Valore corrispondente= 125.870,25 €)

Visto lo stato al grezzo del bene, e la necessità di predisporre interventi di completamento (impianti, finiture, imbiancature...) al valore finale individuato viene applicata una riduzione del 16.5 % circa

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Civile	95,00	€ 1.387,00	€ 131.765,00
Terrazza	7,38	€ 1.387,00	€ 10.236,06
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.001,06

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 134 / 2017

Opere edili e impiantistiche detrazione del 16.50%	€ -23.430,17
Valore Corpo	€ 118.570,89
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.570,89
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.570,89

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E	Fabbricato in corso di costruzione [C]	102,38	€ 118.570,89	€ 118.570,89

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.785,63

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.785,25
	€ 100.785,25

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Masero**  
Largo A. Spinelli

**Lotto: 006**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: F.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Masero, Largo A. Spinelli

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 54, particella 1060, subalterno 41, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 4, comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Note sulla conformità catastale:** allo stato attuale, in base alle ricerche effettuate presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale del bene. Il bene risulta accatastrato nella categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) il che corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Si riporta che alla categoria F/3 non è associata nessuna Planimetria Catastale. E' depositato Elaborato Planimetrico con la dimostrazione grafica dei Subalterni relativi a tutta la particella 1060.

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile oggetto di perizia è l'area pianeggiante a sud-ovest rispetto al centro storico del Comune, lungo la SS della Cisa (loc. Masero). L'area è di recente edificazione (ultimi 15 anni) ed è prevalentemente residenziale con parti miste di direzionale e commerciale. Buona la dotazione dei servizi disponibili in zona.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale, Ufficio Postale, Banche, Attività Commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli, Aulla, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 La Spezia-Parma , SS della Cisa

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di contro ; Importo ipoteca: € 520000;  
Importo capitale: € 260000 ; A rogito di [REDACTED] in  
data 28/01/2011 ai nn. 66538/18569; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa  
Carrara in data 02/02/2011 ai nn. 932/147

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in  
data 30/11/2012 ai nn. 10003/7372;

- Pignoramento a favore di I contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa  
Carrara in data 22/09/2017 ai nn. 8409/6106;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale In atti Aggiornamento*  
Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di  
Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N.  
1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a  
Lottizzazione Abusiva.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** n.d

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nd

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nd.

Attualmente non risulta un' Amministratore che si occupi della gestione e manutenzione  
condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- L'immobile è collocato in complesso condominiale che secondo DPR n. 384/78 e 236/89



rispetta:

1. il requisito di ACCESSIBILITA' dei percorsi esterni e delle parti comuni;
2. il requisito di VISIBILITA' dell'immobile;
3. il requisito di ADATTABILITA' a future modifiche dell'immobile;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.d.

**Note indice di prestazione energetica:** N.D.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Procedimento Penale (N. 1694/07 R.g.n.r. ) da parte della Procura della Repubblica per reati legati a lottizzazione abusiva.

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 21/05/1993 al 23/09/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito [redacted], in data 21/05/1993, ai nn. 21751; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 10/06/1993, ai nn. 45666/3533.

**Titolare/Proprietario:** dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - [redacted], in data 23/09/2008, ai nn. 63742/16732; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 03/10/2008, ai nn. 11097/7514.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato pluripiano ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/2007 al n. di prot. 002495

L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 5

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato.

Oggetto: Opere Abusive

Presentazione in data 16/08/2010 al n. di prot. 7430

Rilascio in data 26/05/2011 al n. di prot.

Numero pratica: 16/11

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ripresa Lavori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/02/2011 al n. di prot. 1618

NOTE:

- il 07.03.2011 la DIA viene sospesa per Richiesta Integrazione (comunicazione 2170)
- il 26.05.2011 la DIA diventa Operativa, in seguito al rilascio di Attestazione di Conformità (n.5) da parte del settore Urbanistica del Comune.
- il 28.05.2011 viene presentata "Comunicazione d' Inizio Lavori" al protocollo n. 4914.

**7.1 Conformità edilizia:**

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Note sulla conformità edilizia: a livello edilizio l'immobile (Corpo F) è conforme con la documentazione legittima depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**frazione: Masero, Largo A. Spinelli**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001.
Zona omogenea:	Piano Urbanistico Attuativo. Delibera C.C n.66 del 28.11.2002 (Adottato). Delibera C.C. n.45 24.09.2003 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi. Registrata a Aulla 24.01.1994 n. 40. Trascritto a Massa il 26.01.1994 RP 541. Modificato a rogito Notaio Morichelli del 04.02.2004 n. rep. 49264
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali della Convenzione stipulata: 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore. 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria. 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto Attuatore 4. In caso di alienazione a terzi, i Lottizzanti dovranno trasmettere agli eventuali futuri acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi 5. Rilascio della abitabilità soltanto dopo che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione stipulata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Se sì, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata. <b><u>A parere dello scrivente CTU l'immobile è astrattamente vendibile ma NON è appetibile commercialmente.</u></b> Il bene fa parte di un Lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva. In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisito gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	16 ml
Volume massimo ammesso:	43.740 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note generali sulla conformità:** allo stato attuale il bene è conforme nel rispetto del Piano Urbanistico Attuativo approvato sulla zona di riferimento (Zona OPL). Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto F**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 006 è un complesso condominiale di cinque piani fuori terra più un livello nel sottotetto non abitabile, nella zona residenziale del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi.  
L'edificio è stato realizzato alla fine della prima decade del 2000, si presenta come un complesso plurifamiliare con un corpo di fabbrica quadrangolare libero su tutti e quattro i lati. A livello terreno sono collocati i garage con accesso dall'esterno.  
La facciata presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore verde chiaro e con marcapiani integgiati di bianco. I parapetti dei balconi e delle logge sono di acciaio non verniciati.  
La copertura è a falda con altezze differenti e un padiglione centrale, il manto è realizzato di tegole tradizionali. Il sottotetto allo stato attuale risulta ancora al grezzo e non completo. Discreto è lo stato di conservazione esterno dell'intero edificio.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO.

L'appartamento è posto al piano 4° nella angolo nord-ovest e sud-ovest del complesso

condominiale, è composto da ingresso, ampio spazio soggiorno/pranzo, angolo cottura, corridoio/disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Perimetralmente confina, per i lati interni (sud-est e nord-est) con altre unità immobiliari e con il vano scala condominiale, gli altri due lati (sud-ovest e nord-ovest) sono verso l'esterno.

La superficie netta è di circa 70 mq, a sud-ovest è un terrazzo di circa 11 mq e a nord ovest un'altro terrazzo di circa 7.15 mq netti. L'appartamento consta di una zona giorno e una notte ben distinte: la prima è costituita da un unico ambiente ingresso, soggiorno/pranzo e angolo cottura, la seconda con accesso dal corridoio/disimpegno è composta da due camere da letto e il bagno.

L'ingresso è di circa 3.85 mq netti, la zona soggiorno/pranzo è di circa 23.15 mq netti, l'angolo cottura e di circa 8.5 mq netti, il corridoio/disimpegno è di circa 4.35 mq netti, le camere da letto sono rispettivamente di circa 11.25 mq netti e 14 mq netti la camera padronale, il bagno è di circa 4.8 mq netti.

L'angolo cottura affaccia sul terrazzo a nord-ovest, la camera padronale e il bagno sul altro terrazzo a sud-ovest.

L'immobile non è stato completato e si presenta "al grezzo", mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e qualsiasi altra finitura.

L'impianto termico è incompleto, è stata realizzata la rete di distribuzione (sottotraccia) ma manca il generatore (Caldia) e i diffusori (termosifoni).

L'impianto elettrico (sottotraccia) presenta soltanto i cavi da allacciare, mancano quadri, scatole di derivazione, interruttori e prese elettriche.

Per quel che riguarda l'impianto idrico sanitario è presente la rete di distribuzione con attacchi e scarichi, i sanitari mancano tranne il piatto doccia.

Gli intonaci delle murature presentano uno stato conservativo sufficiente, escluse alcune macchie ed efflorescenze dovute al lungo inutilizzo dell'immobile e alla conseguente mancanza di una adeguata e corretta opera di ventilazione degli ambienti.

Infissi esterni e sistemi di oscuramento (persiane) sono in buone condizioni.

\*1 Le misure, m<sup>2</sup> riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie depositate presso Ufficio Tecnico Comunale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,15**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. cinque + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è completo, ed è "al grezzo", mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e qualsiasi altra finitura.

La parte impiantistica è incompleta.

Sufficiente lo stato generale di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **Discrete**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>Acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>Acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Mattonelle ceramiche</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto è incompleto, è sottotraccia, sono presenti i cavi da allacciare, mancano quadri elettrici, scatole di derivazione, interruttori e prese elettriche. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è incompleto. E' stata realizzata la rete di distribuzione e gli attacchi. Manca il generatore (caldaia) e il sistema di diffusione (termosifoni). Visivamente l'impianto appare in regola, ma NON viene riscontrato con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il complesso condominiale dispone di ascensore. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrata con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Civile	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	18,15	0,30	5,45
		104,15		91,45

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 Semestre 2017

Zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSS

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1450

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara ;  
Ufficio tecnico di Licciana Nardi .

**8.3 Valutazione corpi:**

**1. Fonti dirette**

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

A fronte delle informazioni acquisite si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Regionale e Nazionale);
- I prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti ;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limature.
- maggiore richiesta sul mercato di beni di recente edificazione (10/15 anni) e possibilità di parcheggio.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato al mq.

Valore medio di mercato al mq: 1.564,00 €/mq

**2. Fonti indirette**

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenzia del territorio.it](http://www.agenzia del territorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle

locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI-TERRAROSSA", Codice zona B1, Microzona n.2, Destinazione Residenziale.

L'immobile esecutato, attualmente accatastato come F/3 (Unità in corso di costruzione) può essere associato a una categoria catastale A2 (Abitazioni Civili); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 970,00 €/mq e un massimo di euro 1.450,00 €/mq.

Si evidenzia che lo stato di conservazione del lotto è sufficiente, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima. In base alle considerazioni riportate si decide d'impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al mq: 1.210,00 €/m<sup>2</sup>.

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo al mq del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei valori individuati attraverso le due differenti indagini eseguite.

$(V1 + V2) / 2 = 1.387,00 \text{ €/Mq}$  (Valore corrispondente = 125.870,25 €)

Visto lo stato al grezzo del bene, e la necessità di predisporre interventi di completamento (impianti, finiture, imbiancature...) al valore finale individuato viene applicata una riduzione del 16.5 % circa

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Civile	86,00	€ 1.387,00	€ 119.282,00
Terrazza	5,45	€ 1.387,00	€ 7.559,15

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.841,15
Opere edili e impiantistiche detrazione del 16.50%	€ -20.928,79
Valore Corpo	€ 105.912,36
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.912,36
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.912,36

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	Fabbricato in corso di costruzione [C]	91,45	€ 105.912,36	€ 105.912,36

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 134 / 2017

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della  
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da  
disp. del G.E. ( min.15% ) € 15.886,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova: € 90.025,51

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 90.025,51

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Masero**  
Largo A. Spinelli

**Lotto: 007**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: G.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Masero, Largo A. Spinelli

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fisc

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: . . foglio 54, particella 1060, subalterno 42, indirizzo LARGO A. SPINELLI, Snc, piano 5 , comune Licciana Nardi, categoria F/3

**Note sulla conformità catastale:** allo stato attuale, in base alle ricerche effettuate presso il NCEU si può dichiarare la conformità catastale del bene. Il bene risulta accatastato nella categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) il che corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Si riporta che alla categoria F/3 non è associata nessuna Planimetria Catastale. E' depositato Elaborato Planimetrico con la dimostrazione grafica dei Subalterni relativi a tutta la particella 1060.

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Licciana Nardi è un Comune della provincia di Massa Carrara di circa 5000 abitanti, si trova nel medio corso del Magra e si estende dalla dorsale appenninica al fondovalle del fiume, occupando la maggior parte della vallata del torrente Taverone l'ambiente è vario e comprende zone pianeggianti, pendici collinari e rilievi montuosi. La zona dove si colloca l'immobile oggetto di perizia è l'area pianeggiante a sud-ovest rispetto al centro storico del Comune, lungo la SS della Cisa (loc. Masero). L'area è di recente edificazione (ultimi 15 anni) ed è prevalentemente residenziale con parti miste di direzionale e commerciale. Buona la dotazione dei servizi disponibili in zona.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale, Ufficio Postale, Banche, Attività

Commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli, Aulla, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Appennino Tosco-Emiliano, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Castelli e borghi storici..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A15 La Spezia-Parma, SS della Cisa

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di contro importo ipoteca: € 520000;  
Importo capitale: € 260000; A rogito di Notaio Calabrese De Feo Francesco in  
data 28/01/2011 al nn. 66538/18569; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa  
Carrara in data 02/02/2011 al nn. 932/147

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa  
Carrara in data 30/11/2012 al nn. 10003/7372;

- Pignoramento a favore di contro iscritto/trascritto a Conservatoria Massa  
Carrara in data 22/09/2017 al nn. 8409/6106;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di  
Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Maserò" sottoposto a Procedimento Penale N.  
1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a  
Lottizzazione Abusiva.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** N.D.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nd

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: No.  
Attualmente non risulta un' Amministratore che si occupi della gestione e manutenzione condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- L'immobile è collocato in complesso condominiale che secondo DPR n. 384/78 e 236/89 rispetta:

1. il requisito di ACCESSIBILITA" dei percorsi esterni e delle parti comuni;
2. il requisito di VISITABILITA" dell'immobile;
3. il requisito di ADATTABILITA"" a future modifiche dell'immobile;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.d.

**Note Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Procedimento Penale (N. 1694/07 R.g.n.r. ) da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 21/05/1993 ai 23/09/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 21/05/1993, ai nn. 21751; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 10/06/1993, ai nn. 45666/3533.

**Titolare/Proprietario:** dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Calabrese De Feo Francesco, in data 23/09/2008, ai nn. 63742/16732; trascritto a Conservatoria Massa Carrara, in data 03/10/2008, ai nn. 11097/7514.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato pluripiano ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/2007 al n. di prot. 002495

L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 5

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria

Per lavori: Sanatoria edilizia relativa alla modifica della sagoma che non incide sui parametri urbanistici del fabbricato.

Oggetto: Opere Abusive

Presentazione in data 16/08/2010 al n. di prot. 7430

Rilascio in data 26/05/2011 al n. di prot.

Numero pratica: 16/11

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ripresa Lavori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/02/2011 al n. di prot. 1618

NOTE:

- Il 07.03.2011 la DIA viene sospesa per Richiesta Integrazione (comunicazione 2170)

- Il 26.05.2011 la DIA diventa Operativa, in seguito al rilascio di Attestazione di Conformità (n.5) da parte del settore Urbanistica del Comune.
- Il 28.05.2011 viene presentata "Comunicazione d' Inizio Lavori" al protocollo. 4914.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nello stato legittimo depositato a livello distributivo il sottotetto risulta rappresentato come un'unico ambiente privo di divisioni e con unico accesso dal vano scala condominiale. Allo stato attuale sono presenti due pareti in muratura che nell'angolo nord-est sud-est delimitano la superficie catastalmente identificata dal sub. 42.

Regolarizzabili mediante: demolizione pareti e ripristino stato dei luoghi secondo la documentazione legittima depositata.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino stato dei luoghi secondo documentazione legittima depositata.

Spese di ripristino : € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

**Note sulla conformità edilizia: l'immobile (Corpo G), NON è conforme con la documentazione depositata.**

**Si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r. da parte della Procura della Repubblica per reati legati a Lottizzazione Abusiva.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### frazione: Masero, Largo A. Spinelli

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione consiliare n°41 del 10.8.2001.
Zona omogenea:	Piano Urbanistico Attuativo. Delibera C.C n.66 del 28.11.2002 (Adottato). Delibera C.C. n.45 24.09.2003 (Approvato)
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione Area.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi. Registrata a Aulla 24.01.1994 n. 40. Trascritto a Massa il 26.01.1994 RP 541. Modificato a rogito Notaio Morichelli del 04.02.2004 n. rep. 49264
Obblighi derivanti:	Si riportano i punti principali della Convenzione stipulata. 1. Opere di Urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne a carico del soggetto Attuatore. 2. Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria. 3. Versamento contributo per oneri di urbanizzazione a carico del soggetto Attuatore

	4. In caso di alienazione a terzi, i Lottizzanti dovranno trasmettere agli eventuali futuri acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Licciana Nardi 5. Rilascio della abitabilità soltanto dopo che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione stipulata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione d'iniziativa privata. <b>A parere dello scrivente CTU l'immobile è astrattamente vendibile ma NON è appetibile commercialmente.</b> Il bene fa parte di un lotto compreso nel "Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata Il Masero" sottoposto a <i>Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r.</i> da parte della <i>Procura della Repubblica</i> per reati legati a <i>Lottizzazione Abusiva</i> . In caso di conferma definitiva delle imputazioni da parte del Giudice il bene (tutto l'edificio condominiale) verrà confiscato e acquisito gratuitamente a patrimonio del Comune di Licciana Nardi.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	16 ml
Volume massimo ammesso:	43,740 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note generali sulla conformità:** allo stato attuale il bene è conforme nel rispetto del *Piano Urbanistico Attivo* approvato sulla zona di riferimento (Zona OPL).  
Tuttavia si precisa che l'immobile è parte di un lotto compreso nel Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata "Il Masero" sottoposto a *Procedimento Penale N. 1694/07 R.g.n.r.* da parte della *Procura della Repubblica* per reati legati a *Lottizzazione Abusiva*.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **G**

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 007 è un complesso condominiale di cinque piani fuori terra più un livello nel sottotetto non abitabile, nella zona residenziale del Masero, loc. Terrarossa nel Comune di Licciana Nardi.  
L'edificio è stato realizzato alla fine della prima decade del 2000, si presenta come un

complesso plurifamiliare con un corpo di fabbrica quadrangolare libero su tutti e quattro i lati. A livello terreno sono collocati i garage con accesso dall'esterno. La facciata presenta una finitura tradizionale ad intonaco con verniciatura di colore verde chiaro e con marcapiani tinteggiati di bianco. I parapetti dei balconi e delle logge sono di acciaio non verniciati. La copertura è a falda con altezze differenti e un padiglione centrale, il manto è realizzato di tegole tradizionali. Il sottotetto allo stato attuale risulta ancora al grezzo e non completo. Discreto è lo stato di conservazione esterno dell'intero edificio.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE.

L'immobile è collocato nel livello sottotetto, è un ambiente soffitta/deposito. L'accesso avviene da scala in muratura collegata direttamente con il vano scala condominiale collocato al livello inferiore (quarto piano). Lo spazio si caratterizza per la presenza di due ampi ambienti distinti che sviluppano rispettivamente una superficie netta di circa 45.7 mq e 34.3 mq per una superficie totale netta di circa 80 mq. L'altezza interna è variabile, segue l'andamento inclinato della falda del tetto, nel primo ambiente ha una altezza minima di circa 1.30 m e massima oltre i 2.00 m, nel secondo ambiente ha un'altezza minima di circa 2.00 m fino ad arrivare a 2.55 m sotto la trave di colmo.

Strutturalmente la copertura è realizzata in travi di legno lamellare con assito di legno a vista. L'ambiente più piccolo ha due ampie aperture quadrangolari irregolari prive d'infissi e che attualmente sono tamponate con tavole di legno.

Gli ambienti sono incompleti, si presentano al grezzo, le pareti sono prive d'intonacatura (con blocchi in laterizio a vista), i solai sono privi di pavimentazione (massetto a vista) così come le scale di accesso non hanno rivestimenti.

Non è presente nessun tipo di dotazione impiantistica.

\*1 Le misure, m<sup>2</sup> riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e delle verifiche sulle planimetrie depositate presso Ufficio Tecnico Comunale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Plena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. cinque + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, gli ambienti sono abbandonati e privi da tempo di opere manutentive, nei locali sono presenti detriti di scarto delle lavorazioni di cantiere.

Sia gli ambienti che la struttura lignea della copertura necessitano di una accurata pulizia da escrementi prodotti dai volatili (in prevalenza piccioni) che infestano i locali.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Travi

materiale: legno lamellare condizioni: sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>Tegole</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il complesso condominiale dispone di ascensore. La regolarità dell'opera eseguita NON viene riscontrata con effettiva documentazione che attesti il rispetto della Normativa vigente.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la



superficie commerciale è pari a:

1. superficie omogeneizzata delle pertinenze di servizio a uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Soffitta/deposito	sup lorda di pavimento	100,00	0,25	25,00
		100,00		25,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 Semestre 2017

Zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSS

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1450

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate (Metodo comparativo) le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara ;

Ufficio tecnico di Licciana Nardi .

**8.3 Valutazione corpi:**

Il bene esecutato è classificato catastalmente come F/3 (Unità in corso di costruzione), per caratteristiche, è assimilabile a una soffitta/deposito.

Al fine della valutazione di stima si considera come "pertinenza esclusiva" a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale; ciò consente di utilizzare i valori di vendita al m<sup>2</sup> individuati nell'indagine effettuata per gli immobili a destinazione residenziale facente parte del solito complesso condominiale.

Nel calcolo delle consistenze, come precedentemente specificato, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e alle indicazioni della Agenzia del Territorio. In base a ciò si applica una omogeneizzazione delle superficie lorda totale del 25%.

Di seguito si riportano sinteticamente le fonti dell'indagine e i valori individuati.

**1 Fonti dirette**

Il confronto così come le ricerche web su offerte di vendita permettono di acquisire informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova il bene.

Dai valori ricavati e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine di individuare un valore medio di mercato al mq.

Valore medio di mercato al mq: 1.564,00 €/mq

**2. Fonti indirette**

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Centrale/CENTRO CAPOLUOGO-LOC. MONTI- TERRAROSSA", Codice zona B1, Microzona n.2, Destinazione Residenziale.

Per gli immobili situati nella zona, in uno stato conservativo normale le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2017 indicano valori che oscillano tra un minimo di euro 970,00 €/mq e un massimo di euro 1.450,00 €/mq.

Si decide di impiegare come valore di vendita quello medio tra il massimo e il minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 1.210,00 €/m<sup>2</sup>.

**3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.**

Il valore finale complessivo al mq è dato dalla media aritmetica dei due valori individuati attraverso le due differenti indagini eseguite.

$(V1 + V2) / 2 = 1.387,00 \text{ €/Mq}$  (Valore corrispondente= 27.740,00 €)

Al valore individuato viene applicata una riduzione percentuale del 20% dovuta allo stato conservativo del bene e alla necessità di predisporre gli interventi di completamento.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soffitta/deposito	25,00	€ 1.387,00	€ 34.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.675,00

Opere di completamento e manutenzione detrazione del	€ -6.935,00
Valore Corpo	€ 27.740,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.740,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.740,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G	Fabbricato in corso di costruzione [C]	25,00	€ 27.740,00	€ 27.740,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.161,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.279,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 23.279,00

Data generazione:  
20-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Daide Tovani**

Repertorio n.47846

Raccolta n.25955

CONVENZIONE URBANISTICA

PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA (C3.6)

SITA IN TERRAROSSA, LICCIANA NARDI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno quindici

del mese di luglio

(15 luglio 2015),

In Sarzana (SP), Piazza Garibaldi n.4

Innanzi a me, Dottor GENNARO CHIANCA, Notaio in Sarzana,

iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La

Spezia e Massa;

sono comparsi

Da una parte il signor:

[REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente

atto non in proprio, ma in qualità di amministratore unico  
della:

[REDACTED]

[REDACTED] con capitale sociale di euro

[REDACTED] (diecimila virgola zero zero), interamente

versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di

iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]

[REDACTED] R.E.A. numero [REDACTED] a quanto infra

autorizzato in virtù delle vigenti norme sociali;



GENNARO CHIANCA

NOTAIO

REGISTRATO  
a La Spezia  
il giorno 15/07/2015  
al n. 4141  
euro 200,00

TRASCRITTO  
a MASSA-CARRARA  
il 16/07/2015 al  
n. 5845/4325

61

Firmato Da: TOVANI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a8eeb22186e0ad7cfc31778a1b767b



dall'altra parte l'Arch.:

[REDACTED]  
[REDACTED] responsabile del Settore Urbanistica, il  
quale dichiara di intervenire al presente atto in nome, per  
conto e nell'esclusivo interesse del:

[REDACTED]  
- [REDACTED]  
sensi dell'art.107, comma 3 del D.lag. 267 del 18 agosto  
2000, a quanto infra autorizzato in virtù di deliberazioni  
di deliberazioni del Consiglio Comunale n.59 del 27  
settembre 2010 e n.97 del 20 dicembre 2010 che si allegano,  
in copia conforme, al presente atto sotto la lettera "A",  
omessane la lettura per espressa dispensa data dalle parti.  
Detti componenti, della cui identità personale io Notaio  
sono certo.

PERMESSO

Dichiarano i costituiti che:

1. Il soggetto attuatore, società [REDACTED] è  
proprietario dei seguenti immobili siti nel Comune di  
Licciana Nardi e precisamente:

- fabbricato in corso di costruzione censito nel Catasto

Fabbricati del Comune di Licciana Nardi come segue:

Foglio 50, P.11a 471, sub. 1,

Foglio 50, P.11a 471, sub. 2

Foglio 50, P.11a 471, sub. 3

Foglio 50, P.11a 471, sub. 4



Foglio 50, P.lla 471, sub. 5.

- corpo di terreni censito nel Catasto Terreni del Comune di

Licciana Nardi come segue:

Foglio 50, P.lla 472, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 00, ca

89, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,02

Foglio 50, P.lla 474, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 00, ca

54, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01

Foglio 50, P.lla 475, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 00, ca

2, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

Foglio 50, P.lla 476, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 8, ca

84, R.D. Euro 0,46, R.A. Euro 0,23

Foglio 50, P.lla 479, PRATO, cl. 3, ettari 0, are 00, ca 35,

R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,04

Foglio 50, P.lla 480, PRATO, cl. 3, ettari 0, are 1, ca 13,

R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0,12

Foglio 50, P.lla 481, PRATO, cl. 3, ettari 0, are 1, ca 79,

R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,18

Foglio 50, P.lla 482, PRATO, cl. 3, ettari 0, are 6, ca 61,

R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 0,68

Foglio 50, P.lla 483, PRATO, cl. 3, ettari 0, are 00, ca 27,

R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,03

Foglio 50, P.lla 484, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 2,

ca 84, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,07

Foglio 50, P.lla 485, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 1,

ca 25, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03



Foglio 50, P.lla 486, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 6,  
ca 31, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,15

Foglio 50, P.lla 487, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 1,  
ca 75, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,05

Foglio 50, P.lla 488, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 8,  
ca 12, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,21

Foglio 50, P.lla 495, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 4,  
ca 45, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,11

Foglio 50, P.lla 499, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 00,  
ca 29, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

Foglio 50, P.lla 500, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 7, ca  
74, R.D. Euro 0,40, R.A. Euro 0,20

Foglio 50, P.lla 501, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 2, ca  
13, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,05

Foglio 50, P.lla 503, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 4,  
ca 21, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,11

Foglio 50, P.lla 505, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 10,  
ca 16, R.D. Euro 0,52, R.A. Euro 0,26

Foglio 50, P.lla 507, PASCOLO ARB, cl. 1, ettari 0, are 1,  
ca 6, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,03

Foglio 50, P.lla 527, BOSCO ALTO, cl. 1, ettari 0, are 00,  
ca 25, R.D. Euro 0,00, R.A. Euro 0,01

Foglio 50, P.lla 531, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 00, ca  
16, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

Foglio 50, P.lla 532, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 00, ca



8, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

Foglio 50, P.lla 530, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 2, ca

31, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0,06

Foglio 50, P.lla 531, PASCOLO, cl. 1, ettari 0, are 00, ca

12, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

(ex particelle 205, 354, 380, 381, 382, 383, 432, 433, 434, 438, 439, 440, 442, 443);

2. le particelle 471 (subalterni 1, 2, 3, 4 e 5), 472, 474, 475, 476, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 495, 499, 500, 501, 503, 505, 507, 527, 528, 529, 530 e 531,

per una superficie complessiva di mq:7.184,00

(settemilacentottantaquattro virgola zero zero) sono ricomprese in zona "C3.6" della frazione di Terrarossa del vigente R.U. approvato con deliberazione C.C. n.41 del 10 agosto 2001 e successive varianti. Tali immobili sono e risultano individuati con campitura in azzurro nella planimetria che, previa sottoscrizione delle parti viene allegata al presente atto sotto la lettera "B", perché ne faccia parte integrante e sostanziale;

3. che con deliberazione consigliere n.86 del 30 novembre 2004 è stato definitivamente approvato un Piano di Lottizzazione per la zona su indicata e, per la medesima area, in data 8 agosto 2009, con protocollo n.7216, è stata presentata una variante, con contestuale variante cartografica, definitivamente approvata con deliberazione





C.C. n.97 del 20 dicembre 2010;

4. che ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente la zona di cui sopra si attua mediante strumento urbanistico attuativo - piano di lottizzazione - accompagnato da convenzione;
5. le particelle n.471 (subalterni 1, 2, 3, 4, 5), 472, 474, 475, 476, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 495, 499, 500, 501, 503, 505, 507, 527, 528, 529, 530, 531, del foglio 50, della complessiva superficie, inserita nella perimetrazione del Piano di mq.7.184,00 (settemilacentottantaquattro virgola zero zero), sono destinate, secondo le previsioni del vigente Piano di Lottizzazione, per una superficie di mq.4.162 (quattromilacentosessantadue) alla residenza (sono consentiti anche uffici, struttura di vendita, attrezzature di interesse collettivo, purché non rechino disturbo alla residenza - art.21 del R.U. comunale vigente) e per una superficie di mq.2.023 (duemilaventitré) alla realizzazione di standard urbanistici (indicato nella planimetria allegata);
6. che il progetto preveda la costruzione di n.4 (quattro) lotti funzionali residenziali (per un totale di n.12 unità abitative), oltre alla realizzazione di parcheggi ed un'area verde, quali standard previsti dal D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.



In particolare prevede:

- superficie complessiva "C3,6" interessata dallo studio:  
mq. 7184;
- superficie utile lotti edificatori: mq. 4162;
- superficie riservata a sede stradale: mq. 1002;
- parcheggio pubblico: mq. 358;
- verde pubblico: mq. 663;
- TOTALE: mq. 6185;

7. che dette aree risultano meglio individuate sia planimetricamente che per quote di proprietà e valori catastali negli elaborati grafici da Tav. I a Tav. II che, previa sottoscrizione delle parti si allegano alla presente convenzione sotto la lettera "C", affinché ne facciano parte integrante e sostanziale;

8. che a seguito di opportuni contatti con gli Uffici competenti del Comune di Licciana Nardi, il soggetto attuatore, ha predisposto il piano di lottizzazione, conformemente a quanto stabilito dal vigente R.U. e dalle leggi regionali in materia;

9. che il piano di lottizzazione redatto dallo Studio Associato degli Architetti [REDACTED] con studio in La Spezia, [REDACTED] e Studio Tecnico [REDACTED]

[REDACTED], per conto della suddetta ditta proprietaria, è composto dei seguenti elaborati grafici e



descrittivi, confermi a quanto stabilito dall'art.67 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n.1, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Strumento Urbanistico Attuativo

- a) tav. A - norme tecniche di attuazione;
  - b) tav. B - relazione tecnica;
  - c) tav. C - documentazione fotografica;
  - d) tav. D - relazione paesaggistica;
  - e) tav. E - relazione paesaggistica - integrazione;
  - f) tav. F - schema di convenzione;
  - g) relazione geologica;
  - h) verbale della conferenza dei servizi ex art.36 del RIT del 2 settembre 2010;
- TAV. 1 - inquadramento territoriale;
- TAV. 2 - piano quotato;
- TAV. 3 - planimetria generale e sezioni di progetto;
- TAV. 4 - planimetria generale e sezioni di raffronto;
- TAV. 5 - planimetria generale di progetto;
- TAV. 6 - piante, prospetti e sezioni "lotto 1";
- TAV. 7 - piante, prospetti e sezioni "lotto 2";
- TAV. 8 - piante, prospetti e sezioni "lotto 3";
- TAV. 9 - piante, prospetti e sezioni "lotto 4";
- TAV. 10 - tavola sinottica - verifica standards - individuazione lotti funzionali;



TAV. 11 - schema reti tecnologiche e particolari costruttivi;

10. che il piano di lottizzazione sopra illustrato contiene precise disposizioni piano - volumetriche, formali e costruttive, talché sarà possibile sottoporre le opere ed interventi a denuncia inizio attività (art.79 della L.R. 1/05), fermi restando i restanti adempimenti previsti dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alle norme antisismiche;

11. che la commissione paesaggistica ai sensi dell'art.146, comma 7, artt 147 e 159 con verbale n.3997 del 20 maggio 2010 ha espresso il parere favorevole con prescrizione: nelle aree verdi disponibili (pubbliche o private) dovranno essere ricreate piantumazioni con essenze arboree e vegetali elencate in calce alla L.T. 39/2000;

12. che la Conferenza dei Servizi ex art.36 del PIT tenutasi il giorno 2 settembre 2010 ha espresso parere favorevole con prescrizioni (prescrizioni accolte negli elaborati tecnici e grafici adottati);

13. che il piano di lottizzazione sopra illustrato è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 27 settembre 2010;

14. che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.97 del 20 dicembre 2010, esecutiva il 31 dicembre 2010, il tutto in conformità alla procedura prescritta dalla L.R. 3 gennaio 2005 n.1 art.69;



TUTTO CIÒ PREMESSO

da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti convengono e stipulano quanto segue.

Il signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] in epigrafe del presente atto rappresentato e costituito per l'ipotesi della conseguita approvazione, esecutiva ed efficace del progetto di cui sopra, intende fin d'ora obbligarsi per sé e i propri aventi causa, nei confronti del Comune di Licciana Nardi ai sensi e per gli effetti di cui al Capo IV, sezione II, art.70 della L.R. n.1/2005, successive modificazioni ed integrazioni a sottoscrivere la presente CONVENZIONE.

Art. 1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche conformi al PV vigente della zona C3.6 soggetta a piano di lottizzazione di cui agli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati nelle premesse considerate ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 2) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SISTEMAZIONI

ESTERNE PRIVATE

Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di



Licciane Nardi a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria individuate nella tavole sotto specificate, che, sono da considerarsi parte integrante e sostanziale:

opere di urbanizzazione primaria

- a) parcheggi pubblici (elaborato Tav.10);
- b) viabilità pubblica (elaborati Tav.05 - Tav.10 - Tav.11);
- c) verde pubblico (elaborati Tav.10 - Tav.11);

opere di urbanizzazione a rete

- c) rete di distribuzione ENEL (elaborato Tav.11);
- d) rete di raccolta e smaltimento delle acque nere, comprensive dei collettori, pozzetti di raccordo, di caditoia, di ispezione (elaborato Tav.11);
- e) rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, comprensive dei collettori, pozzetti di raccordo, di caditoia, di ispezione (elaborato Tav.11);

f) rete idrica;

g) rete di distribuzione del gas (elaborato Tav. 11);

opere di sistemazione esterna e di allaccio private

- h) verde privato (elaborato Tav.11);
- i) realizzazione di tratti di strada (elaborati Tav.05 - Tav.10 - Tav.11);
- l) parcheggi di pertinenza (elaborati Tav.10 - Tav.11);
- m) opere di allaccio alla rete idrica (elaborato Tav.11);
- n) opere di allaccio alla rete fognaria (elaborato Tav.11);



o) opere di allaccio alla rete di smaltimento acque meteoriche (elaborato Tav.11);

p) opere di allaccio alla rete ENEL;

q) opere di allaccio alla rete di distribuzione del gas (elaborato Tav.11).

L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria, soggette al rilascio di apposito titolo abilitativo edilizio (permesso costruire ovvero DGC di approvazione del progetto), sono subordinate alla predisposizione di una progettazione esecutiva da redigersi a cura e spese dei richiedenti, in ogni caso assoggettata alla vigente normativa in materia di appalti pubblici ex D.Lgs. 163/2006 e smi.

Il Soggetto Attuatore si impegna all'espletamento delle procedure di gara ad evidenza pubblica secondo la disciplina di legge intervenuta con il Decreto Legislativo 11 settembre 2008 n.152 correttivo appalti di cui agli artt. 32 e 122 comma 8 del D. Lgs. 163/2006 (come da modifica introdotta all'art.1 comma 1 lett. f) in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione dando atto che dette opere dovranno essere realizzate nelle modalità previste dalla normativa introdotta con l'art.1 comma 1 lett. f) del D. Lgs. 11 settembre 2008 n.152.

Il costo di dette opere (come da Computo metrico



estimativo), è così stimato:

OPERE INTERNE AL COMPARTO	importo
viabilità:	euro 46.498,71
fognature acque bianche:	euro 10.635,23
fognature acque nere:	euro 6.288,19
parcheggio pubblico:	euro 14.293,89
rete ENEL:	euro 3.826,52
rete gas:	euro 5.769,37
rete idrica:	euro 5.778,33
illuminazione pubblica:	euro 16.768,17
verde pubblico:	euro 37.978,65
TOTALE	euro 147.837,86

Il soggetto attuatore si obbliga a garantire, con polizza assicurativa, la materiale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria prima delle opere private previste dal piano di lottizzazione, così come dovrà essere predisposto idoneo frazionamento e dovranno essere cedute le aree pubbliche correlate alla realizzazione del piano di lottizzazione - prima del termine lavori a valenza privata.

Il Soggetto Attuatore sarà responsabile delle aree cedute al Comune fino a che lo stesso non abbia rilasciato specifico collaudo finale.

Il Soggetto Attuatore, ovvero successori aventi causa, a seguito di richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale



e prima del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, si obbligano, per le aree ed opere di seguito caratterizzate:

elaborati Tav.05 Tav. 10 e Tav.11; a darsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire il perfetto godimento delle medesime da parte degli utenti, conseguentemente al lottizzante farà carico ogni profilo di responsabilità civile per danno od altro.

Tale obbligo, nel caso di trasferimento ovvero cessione del compendio immobiliare, ovvero porzione del compendio immobiliare a terzi, dovrà risultare in modo esplicito nei pertinenti atti notarili di compravendita e/o trasferimento.

La mancanza di ciò comporta la nullità degli atti.

#### Art. 3) CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti la lottizzazione stessa, quali individuate nelle Tav.05, Tav.10 e Tav.11 per una superficie complessiva di mq.6185, di cui mq.1002 da destinare a sede stradale interna al comparto, mq.358 per parcheggi pubblici e mq.663 per verde pubblico.

In tali aree, quindi, si realizzeranno le urbanizzazioni primarie a carico dei lottizzanti, come specificato al precedente art.2.

La cessione di dette aree, previa individuazione catastale



mediante tipo di frazionamento da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà avvenire su richiesta del Comune di Licciana Nardi dopo il positivo collaudo (anche in corso d'opera) delle opere di urbanizzazione.

Le aree, al momento della cessione, dovranno essere libere ed esenti da pesi, vincoli, oneri, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da tasse ed imposte sia dirette che indirette ed arretrate, con la sola presenza delle opere previste in progetto o funzionali alla loro destinazione.

#### Art. 4) CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione all'intervento edificatorio previsto dal piano di lottizzazione e fermo restando il disposto di cui al successivo articolo 5, il Soggetto Attuatore si obbliga in solido per se e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere in favore del Comune di Licciana Nardi ed ai fini dell'assentimento da parte del Responsabile del settore Urbanistica dei Permessi di Costruire, ovvero deposito delle Denunce di Inizio Attività relative agli edifici come sopra previsti dal Piano di lottizzazione, il contributo per oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione.

Tale contributo, nell'importo che risulta dovuto all'atto del rilascio dei permessi di costruire una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo, secondo le

modalità stabilite dalla LR 1/05 e smi, verrà calcolato e corrisposto al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero in quattro rate quadrimestrali ai sensi del Regolamento Edilizio vigente.

Tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria (se previste), dovranno essere obbligatoriamente assentite attraverso il rilascio di idoneo permesso di costruire ovvero DGC, che il Soggetto Attuatore si impegna ad avanzare prima ovvero contestualmente agli atti tesi al rilascio dei titoli abilitativi delle opere private.

Art. 5) SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DELLE OPERE DI

#### URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Dal contributo dovuto dal Soggetto Attuatore al Comune di Licciana Nardi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.2, al momento del rilascio dei titoli abilitativi ad edificare relativi agli edifici previsti nel piano di lottizzazione, per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, saranno eseguiti i seguenti scomputi:

a) dall'importo dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.2 del presente atto (realizzate dal Soggetto Attuatore) sarà scomputato in riferimento alla L.R. 1/05 - fino alla concorrenza dello stesso - il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi ai sensi del primo comma del precedente articolo



secondo.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a) del precedente comma è stimato sulla base del progetto esecutivo dalle opere stesse a firma di tecnici abilitati, con riferimento all'elenco prezzi delle Opere Edili della Regione Toscana vigente, vedi tabella di sintesi riportata al precedente art.2.

Il Soggetto Attuatore, in ogni caso, si obbliga in solido per se e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area, come indicato negli elaborati Tav.05, Tav.10 e Tav.11 del piano di lottizzazione ("aree in cessione"), secondo quanto previsto dai precedenti articoli secondo e terzo.

Il Soggetto Attuatore presterà idonea garanzia fidejussoria di importo pari alla quota corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria dell'area maggiorata di un 20%; tale fidejussione verrà svincolata al collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale.

I Soggetti Attuatori, in ogni caso, si obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e a cedere in uso e in proprietà al Comune dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area, secondo quanto previsto dal precedente art.2 e art.3, anche se il costo complessivo delle opere e delle



area predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune per corrispondenti voci di costo, determinati in conformità alla deliberazione consiliare di cui al primo comma dell'art.4 senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

**Art. 6) RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI**

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per quanto attiene l'esecuzione di opere ed impianti relativi servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche descrittivi e ad eseguire le opere ed impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

**Art. 7) TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI**

**URBANIZZAZIONE E CESSIONE DELLE AREE RELATIVE**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria, impianti e manufatti, di cui al precedente art.2 e art.3 della presente convenzione entro i termini previsti per la validità del titolo abilitativo edilizio rilasciato per i corrispondenti edifici residenziali.

In particolare, per le opere a rete previste sul tratto di strada da realizzarsi fuori comparto (allacci previsti all'innesto della strada statale della Cisa), il soggetto attuatore le completerà e le renderà agibili solo dopo che



il Comune di Licciana Nardi avrà creato le condizioni per la loro realizzazione con specifico provvedimento di esproprio.

**Art. 8) ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITA' RELATIVE**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune e dalle autorità competenti in materia. I funzionari ed i tecnici preposti ai corrispondenti Uffici avranno pertanto libero accesso ai cantieri; la data di inizio lavori dovrà essere comunicata al Comune con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

2. Le opere suddette potranno essere soggette a collaudo in corso d'opera e saranno soggette a collaudo definitivo da seguirsi a cura degli Uffici Comunali e dagli Enti interessati.

3. In ogni caso, i Soggetti Attuatori manlevano il Comune da qualsiasi responsabilità nei confronti dei terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

**Art. 9) MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E**

**DEGLI IMPIANTI**

Il contratto o i contratti definitivi necessari per la cessione delle aree, opere ed impianti di cui ai precedenti art.2 e 3 o la costituzione della servitù d'uso pubblico a favore del Comune saranno stipulati su semplice richiesta del Comune, ad avvenuta ultimazione di tutte le opere



previste dal progetto e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere, al più tardi entro sei mesi all'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

La superficie delle aree di cui agli articoli precedenti ha valore indicativo dovendosi dare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti, ma a spese dei Soggetti Attuatori, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, fatte salve le superfici minime comunque previste dal progetto.

Gli immobili dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri da persone e cose con le più ampie garanzie di evizione.

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al Comune di Licciana Nardi, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa relazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti, senza onere o alcuna spesa a carico del Comune di Licciana Nardi.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che si ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini

previsti dalla presente convenzione ovvero per fini pubblici.

Art. 10) TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

In caso anche parziale di trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i Soggetti Attuatori si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi.

Art. 11) GARANZIE

A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, lo stesso consegna al Comune, idonea garanzia cauzionale, prestata mediante polizze assicurative, rilasciate dalla Compagnia di assicurazioni Fondiaria-Sai UnipolSai, polizze n. [REDACTED]

L'importo della garanzia è commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare aumentato del 20%, pari a complessivi Euro 154.973,14 (centocinquantaquattromilanovecentosettantatré virgola quattordici).





Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sul Soggetto Attuatore e contenute nella presente convenzione.

In tutti i contratti fideiussori o assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1957 C.C. e senza attendere pronuncia del Giudice.

Ad ulteriore garanzia della corretta esecuzione delle opere di sistemazione esterna delle aree private sarà prodotta, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, una garanzia cauzionale, prestata anche mediante polizza assicurativa, rilasciata da Compagnia di assicurazione autorizzata per il ramo cauzioni.

Dette garanzie cauzionali potranno essere sostituite da depositi cauzionali di uguale ammontare in contanti ed in titoli del debito pubblico dello Stato al Portatore e garantiti dallo Stato, titoli valutabili secondo il corso del giorno del deposito in cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, in tutto o in

parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine da notificarsi ai Soggetti Attuatori da parte del Comune.

#### Art. 12) INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte dei Soggetti Attuatori alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali e amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il responsabile del Settore Urbanistica, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto, ovvero alla zona che il responsabile del Settore Urbanistica, a proprio giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio della concessione a edificare.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno ai Soggetti Attuatori, l'adempimento ovvero la soluzione di diritto della presente convenzione, anche previa diffida, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione di quanto previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità, anche parziale, del progetto approvato per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;



c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione, ovvero di provvedere alla consegna delle aree, con le modalità e nei termini della presente convenzione;

d) mancato inserimento da parte dei Soggetti Attuatori negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui ai precedenti articoli;

e) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nel presente atto.

#### Art. 13) CLAUSOLA COMPROMISSORIA ED ELEZIONE DI DOMICILIO

Salvo quanto previsto dall'art.16 della legge 26 gennaio 1977 n.10, tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine all'attuazione della presente convenzione, saranno decise di diritto da un collegio arbitrale presieduto da un arbitro nominato dal Tribunale di Massa Carrara e composto da altri due arbitri nominati rispettivamente dal Sindaco e dal Soggetto Attuatore nel rispetto delle norme di cui agli art.810 e ss. del C.P.C.

Il collegio arbitrale osserverà nel procedimento le norme di cui all'art.816 del c.p.c. e seguenti e l'odo come sopra pronunciato sarà impugnabile nei casi e con mezzi previsti dall'art.827 c.p.c.

In deroga alla pattuita clausola compromissoria, la parte attrice avrà facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda anti il Giudice competente a norma del codice di procedure civile analogamente la parte convenuta

nel giudizio arbitrale avrà la facoltà di escludere la competenza degli arbitri.

A tal fine entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato sarà onere della parte convenuta di notificare la propria determinazione all'altra parte, la quale ove intenda proseguire giudizio dovrà proporre la domanda anti il Giudice competente a norma del c.p.c.

Per tutte le comunicazioni e notificazioni in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere domicilio in [REDACTED]

Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà alcun effetto ai sensi del precedente comma, se non sarà previamente comunicata al Comune di Licciana Nardi con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi, del compendio immobiliare oggetto del progetto. Per espressa volontà delle parti la norma della comunicazione come sopra precisata non ammette equipollenti.

Le comunicazioni indirizzate al domicilio eletto dal Soggetto Attuatore per espressa volontà delle parti, si intendono effettuate nei confronti del Soggetto Attuatore che si obbliga anche in caso di variazione dello stesso, a



conservare e/o ad eleggere domicilio unitariamente ai fini delle comunicazioni e/o notificazioni comunque dipendenti dalla presente convenzione.

#### Art. 14) TRASCRIZIONE

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

#### Art. 15) SPESE

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico dei Soggetti Attuatori che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Restano altresì a carico dei Soggetti Attuatori:

- a) i compensi e le spese per gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di concessione previsti dalle convenzioni e conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione etc. delle aree cedute.

#### ART. 16 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla validità, interpretazione od esecuzione della presente convenzione, viene individuato quale Foro



competente quello di Massa.

ART. 17 NORMA DI RINVIO

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alla legge e regolamenti sia generali, sia comunali in vigore, ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive m. ed i., alla Legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive m. ed i., al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive m. ed i., nonché alla L.R.T. 01/2005. Le parti mi dispensano dalla lettura degli atti allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli sette per facciate ventisette, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore undici.

Firmato:   


GENNARO CHIANGA NOTAIO SIGILLO

